

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

TRENTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

QUATRIÈME SESSION

---

---

Projet de loi 58

**Loi portant réforme au Code civil  
du Québec du droit des biens**

---

Première lecture

Présenté par  
M. Marc-André Bédard  
Ministre de la Justice

---

Éditeur officiel du Québec

1983

## NOTES EXPLICATIVES

*Ce projet de loi a pour objet de réformer le droit des biens et d'ajouter au Code civil du Québec le livre quatrième traitant des biens.*

*Le livre quatrième compte sept titres. Le premier titre porte sur la distinction des biens et leur appropriation. Ses quatre chapitres traitent respectivement de la distinction des biens, immeubles et meubles, des rapports entre les biens eux-mêmes, des biens dans leurs rapports avec ceux qui y ont des droits ou qui les possèdent et de certains rapports de fait concernant les biens. C'est à ce dernier chapitre que sont précisées les règles de la possession et celles sur l'acquisition des biens vacants, biens sans maître ou biens perdus ou délaissés.*

*Le titre deuxième traite de la propriété. Le premier chapitre précise la nature et l'étendue du droit de propriété et le deuxième les règles relatives à l'accession immobilière et mobilière. Quant au troisième chapitre qui complète ce titre, il énonce des règles particulières à la propriété immobilière, telles celles sur les limites des fonds et le bornage, sur les eaux, les arbres, l'accès au fonds d'autrui et sa protection, les vues, le droit de passage et les clôtures et ouvrages mitoyens.*

*Le titre troisième est consacré aux principales modalités de la propriété. Après avoir, dans un premier chapitre de dispositions générales, défini la nature de la copropriété par indivision ou de la copropriété dite divise, les trois autres chapitres organisent les régimes de la copropriété par indivision, de la copropriété divise et de la propriété superficière.*

*Le titre quatrième régit les principaux démembrements du droit de propriété. Ce titre, divisé en quatre chapitres, traite successivement de l'usufruit, de l'usage, des servitudes et de l'emphytéose.*

*Le titre cinquième établit les règles relatives aux restrictions à la libre disposition de certains biens. Le premier chapitre énonce les règles concernant le droit de préemption, le second celles relatives aux stipulations d'inaliénabilité et le troisième celles qui concernent la substitution.*

*Le titre sixième porte sur certains patrimoines d'affectation. Un premier chapitre indique ce qu'est la fondation et un second est consacré à la fiducie: il en précise la nature, détermine les diverses espèces de fiducie et leur durée,*

*établit les règles relatives à l'administration de la fiducie, prévoit les modifications à la fiducie et au patrimoine fiduciaire ainsi que la fin de la fiducie.*

*Enfin, le titre septième détermine les règles relatives à l'administration du bien d'autrui. Le premier chapitre contient des dispositions générales et le deuxième détermine l'étendue des activités de l'administrateur du bien d'autrui selon trois types d'administration, la garde du bien d'autrui, la simple ou la pleine administration. Le troisième chapitre précise les obligations de l'administrateur et le quatrième énonce les règles relatives aux causes mettant fin à l'administration, à la reddition de compte et à la remise du bien.*



# Projet de loi 58

Loi portant réforme  
au Code civil du Québec  
du droit des biens

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

## ARTICLE PREMIER

Il est ajouté au Code civil du Québec, institué par le chapitre 39 des lois de 1980, après l'article 944 qui termine le Livre troisième « Des successions », un Livre quatrième qui se lit comme suit:

### « LIVRE QUATRIÈME

#### DES BIENS

#### TITRE PREMIER

##### DE LA DISTINCTION DES BIENS ET DE LEUR APPROPRIATION

#### CHAPITRE PREMIER

##### DE LA DISTINCTION DES BIENS

**945.** Les biens, tant corporels qu'incorporels, se divisent en immeubles ou en meubles.

**946.** Sont des immeubles les fonds de terre, les végétaux et les minéraux tant qu'ils ne sont pas séparés ou extraits du fonds, ainsi

que les constructions et les ouvrages qui adhèrent au sol et tous les meubles qui s'intègrent à eux.

Toutefois, les récoltes, les fruits et les autres produits du sol peuvent être considérés comme des meubles dans les actes de disposition dont ils sont l'objet principal.

**947.** Les meubles qui font partie intégrante d'un immeuble conservent leur caractère immobilier s'ils n'en sont détachés que temporairement et s'ils sont destinés à y être replacés.

**948.** Les meubles qui, sans perdre leur individualité, sont placés sur un immeuble à perpétuelle demeure ou y sont ainsi incorporés font partie de l'immeuble, si leur propriétaire les place ou les incorpore dans le but d'utiliser ou d'exploiter son immeuble.

La seule affectation de meubles à l'exploitation économique de l'immeuble, sans attache fixe et matérielle, ne fait pas présumer du caractère immobilier du bien à moins que la destination n'en soit déclarée dans un acte.

**949.** Les droits réels qui portent sur des immeubles, les actions qui tendent à les faire valoir et celles qui visent à obtenir la possession d'un immeuble sont immeubles.

**950.** Sont des meubles les choses qui peuvent se transporter, soit qu'elles se meuvent elles-mêmes, soit qu'il faille une force étrangère pour les déplacer.

**951.** Sont réputés des meubles corporels, les créances ou les autres droits incorporels lorsqu'ils sont constatés par un titre au porteur, ainsi que l'énergie maîtrisée par l'homme et mise à son service, quel que soit le caractère mobilier ou immobilier de sa source.

**952.** Tous les autres biens que la loi ne qualifie pas sont présumés des meubles.

## CHAPITRE DEUXIÈME

### DES RAPPORTS ENTRE LES BIENS

**953.** Les biens peuvent, suivant leurs rapports entre eux, se diviser en capitaux et en fruits et revenus.

**954.** Sont du capital les biens affectés à l'exploitation d'une entreprise, les actions ou les parts sociales d'une personne morale, y compris les dividendes en actions, les biens dont on tire des fruits et

revenus, le prix de la disposition d'un capital ou son emploi ainsi que les indemnités d'expropriation ou d'assurance qui tiennent lieu du capital.

Sont aussi du capital les obligations et les autres titres d'emprunt payables en argent de même que les droits dont l'exercice tend à accroître le bien capital, tels les droits de souscription des valeurs mobilières d'une personne morale ou d'une fiducie.

**955.** Les fruits et revenus sont tout ce que le bien produit sans que sa substance soit altérée, tout ce que procure l'usage du bien suivant sa destination ou tout ce qui provient de l'utilisation d'un capital, tel le profit réalisé sur les opérations d'une entreprise.

Ils comprennent aussi les droits dont l'exercice tend à accroître les fruits et revenus du bien, comme l'option de recevoir un dividende.

**956.** Les fruits et revenus sont naturels, industriels ou civils. Sont naturels les fruits qui sont produits spontanément par le bien, de même que le produit ou le croît des animaux; sont industriels ceux qui sont produits par la culture ou l'exploitation du bien.

Sont civils les revenus, tels les sommes d'argent que le bien produit ou qui en découlent; ils comprennent notamment les loyers, les intérêts, les arrérages de rentes, les dividendes, les sommes reçues en considération de la résiliation ou du renouvellement d'un bail ou d'un paiement par anticipation ou les sommes attribuées ou perçues dans des circonstances analogues.

## CHAPITRE TROISIÈME

### DES BIENS DANS LEURS RAPPORTS AVEC CEUX QUI Y ONT DES DROITS OU QUI LES POSSÈDENT

**957.** On peut, à l'égard d'un bien, être titulaire, seul ou avec d'autres, d'un droit de propriété, d'un démembrement du droit de propriété ou d'une sûreté ou encore être possesseur du bien.

On peut aussi être détenteur ou administrateur du bien d'autrui ou être fiduciaire d'un patrimoine.

**958.** Certaines choses ne sont pas susceptibles d'appropriation et leur usage, commun à tous, est régi par des lois d'intérêt public et, à certains égards, par le présent code.

D'autres choses, n'étant pas l'objet de droit parce que sans maître, peuvent néanmoins être appropriées par occupation, si celui qui les prend le fait avec l'intention de s'en rendre propriétaire.

**959.** Les eaux, courantes ou non, ainsi que l'air sont des choses affectées à l'usage commun; cependant, ils peuvent être considérés comme objet de propriété s'ils sont recueillis dans un récipient construit par l'homme et dont ils ne peuvent s'échapper naturellement.

**960.** Les biens appartiennent à l'État ou aux personnes ou font en certains cas, l'objet d'un patrimoine d'affectation.

Les biens de l'État, et ceux des personnes morales de droit public sont régis par le droit public et, s'il y a lieu d'en compléter les règles, par le présent code.

**961.** La propriété d'un bien s'acquiert par contrat, par succession, par occupation, par prescription, par accession ou encore par tout autre mode prévu par la loi.

Cependant, nul ne peut s'approprier par occupation, prescription ou accession les biens de l'État ou les biens des personnes morales de droit public qui sont affectés à l'utilité publique. Les titres sur ces biens sont présumés.

**962.** Les biens confisqués en vertu de la loi sont, dès leur confiscation, la propriété de l'État ou, en certains cas, de la personne morale de droit public qui a légalement le pouvoir de les confisquer.

**963.** Le lit des lacs et des cours d'eau navigables et flottables ainsi que les nappes d'eau et les rivières souterraines sont la propriété de l'État, sauf disposition expresse de la loi ou de l'acte de concession.

La propriété du fonds riverain emporte la propriété du lit des lacs et cours d'eau non navigables ni flottables, sauf disposition expresse de la loi ou de l'acte de concession et sauf le cas où la propriété du fonds riverain a été concédée par l'État entre le 9 février 1918 et le 17 mars 1919, auquel cas l'État a la propriété du lit.

**964.** Toute personne peut circuler sur les cours d'eau, lacs et étangs, à la condition de pouvoir y accéder légalement, de ne pas nuire aux droits des propriétaires riverains et de respecter les conditions d'utilisation de l'eau.

## CHAPITRE QUATRIÈME

### DE CERTAINS RAPPORTS DE FAIT CONCERNANT LES BIENS

#### SECTION I

##### DE LA POSSESSION

#### § 1.—*De la nature de la possession*

**965.** La possession est l'exercice de fait, par soi-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne qui détient le bien, d'un droit réel dont on se veut titulaire.

Cette volonté est présumée. Si elle fait défaut, il y a détention.

**966.** Pour produire des effets, la possession doit être paisible, continue, publique et non équivoque.

**967.** Quand on a commencé à détenir pour le compte d'autrui ou avec reconnaissance d'un domaine supérieur, on est toujours présumé détenir en la même qualité, sauf s'il y a preuve d'interversion de titre et que cette preuve résulte de faits non équivoques.

**968.** Les actes de pure faculté ou de simple tolérance ne peuvent fonder la possession.

**969.** Le possesseur actuel est présumé avoir eu une possession continue depuis le jour de son entrée en possession.

La possession demeure continue même si l'exercice en est empêché ou interrompu temporairement.

**970.** La possession entachée de quelque vice ne commence à produire des effets que dans le cas où le vice a cessé.

Les successeurs, à quelque titre que ce soit, ne souffrent pas des vices dans la possession de leur auteur.

**971.** Celui qui s'approprie ou qui détient un bien de manière illégale ne peut jamais invoquer les effets de la possession à l'égard de ce bien.

#### § 2.—*Des effets de la possession*

**972.** Le possesseur est présumé titulaire du droit réel qu'il exerce. C'est à celui qui conteste cette qualité à prouver son droit et, le cas

échéant, l'absence de titre ou encore les vices de la possession ou du titre du possesseur.

**973.** La possession rend le possesseur titulaire du droit réel qu'il exerce s'il se conforme aux règles de la prescription.

**974.** Le possesseur de bonne foi est dispensé de rendre compte des fruits et revenus du bien; il supporte les frais de production.

Le possesseur de mauvaise foi doit, après avoir compensé les frais, remettre les fruits et revenus à compter du jour où sa mauvaise foi a commencé.

**975.** Le possesseur est de bonne foi si, au début de sa possession, il est justifié de se croire titulaire du droit réel qu'il exerce. Sa bonne foi cesse du jour où l'absence de titre ou les vices de sa possession ou de son titre lui sont dénoncés par une procédure civile.

**976.** Le possesseur peut être remboursé ou indemnisé pour les constructions, ouvrages et plantations qu'il a faits suivant les règles prévues au chapitre de l'accession.

## SECTION II

### DE L'ACQUISITION DES BIENS VACANTS

#### § 1.—*Des biens sans maître*

**977.** Sont des biens sans maître les biens qui n'ont pas de propriétaire, tels les animaux sauvages en liberté, ceux qui capturés recouvrent leur liberté, les produits de la mer, de la chasse ou de la pêche, ainsi que les biens qui ont été abandonnés par leur propriétaire.

Sont présumés abandonnés, les biens meubles de peu de valeur ou très détériorés qui sont laissés volontairement en des lieux publics, y compris sur la voie publique ou dans des véhicules qui servent au transport du public.

**978.** Les meubles sans maître appartiennent à la personne qui se les approprie par occupation.

Les meubles abandonnés que personne ne s'approprie appartiennent aux municipalités qui les recueillent sur leur territoire ou à l'État.

**979.** Les immeubles sans maître sont considérés appartenir à l'État. Ils peuvent néanmoins devenir la propriété d'une personne, par accession ou prescription, si l'État ne possède pas l'immeuble ou ne

s'en déclare pas propriétaire par un avis du curateur public déposé au bureau d'enregistrement du lieu où est situé l'immeuble.

**980.** Les biens sans maître qui appartiennent à l'État sont administrés par le curateur public; celui-ci en dispose conformément aux dispositions de la loi.

**981.** Le trésor appartient à celui qui le trouve dans son bien, meuble ou immeuble; s'il est découvert dans le bien d'autrui, il appartient pour moitié au propriétaire du bien et pour l'autre moitié à celui qui l'a découvert, à moins que l'inventeur n'ait agi pour le compte du propriétaire.

### § 2.—*Des biens meubles perdus ou délaissés*

**982.** Les meubles qui sont perdus ou délaissés entre les mains d'un tiers ou en un lieu public continuent d'appartenir à leur propriétaire.

Ces biens ne peuvent s'acquérir par occupation, mais ils peuvent, de même que le prix qui leur est subrogé, être prescrits.

**983.** Celui qui trouve un bien doit tenter de retracer son propriétaire et, le cas échéant, il doit lui remettre le bien.

Si le propriétaire ne peut être retracé, il doit pour prescrire, soit le bien, soit le prix qui lui est subrogé, déclarer la trouvaille et, s'il y a lieu, remettre le bien, pour qu'il le détienne, à la municipalité sur le territoire de laquelle le bien a été trouvé, à une personne qui a la garde du lieu public où le bien est trouvé ou au curateur public.

**984.** Le détenteur d'un bien trouvé peut le vendre si, après avoir donné un avis de la découverte dans un journal circulant au lieu où le bien est trouvé impartissant un délai d'au moins deux mois aux ayants droit pour réclamer le bien, celui-ci n'est pas réclamé. Il peut aussi vendre immédiatement le bien trouvé de nature périssable.

Le bien est vendu aux enchères publiques ou de gré à gré si cela est avantageux. Un rapport de la vente est alors fait au curateur public et le prix lui est remis, déduction faite des frais d'administration et d'aliénation du bien.

**985.** L'État ou une municipalité peut vendre les biens meubles délaissés dans un lieu public et qu'il détient lorsque:

1° Le propriétaire du bien, dûment avisé de la découverte du bien par le détenteur, fait défaut de le réclamer dans le délai d'au moins deux mois qui lui est imparti;

2° Le propriétaire du bien le réclame mais néglige ou refuse de rembourser au détenteur les frais d'administration du bien dans les deux mois de sa réclamation;

3° Plusieurs personnes réclament le bien à titre de propriétaire, mais aucune d'entre elles ne prouve indubitablement son titre ou n'agit en justice pour le faire établir dans le délai d'au moins deux mois qui lui est imparti;

4° Le meuble déposé au greffe d'un tribunal n'est pas réclamé par son propriétaire, soit dans les deux mois de l'avis qui lui est donné de venir le prendre, soit dans les six mois qui suivent le jugement final ou le désistement d'instance si aucun avis n'a pu lui être donné.

**986.** Le détenteur d'un bien confié pour qu'il soit gardé, travaillé ou transformé peut disposer du bien qui n'est pas réclamé dans les trois mois de la fin du travail ou de la période convenue si, après avoir avisé l'ayant droit de venir prendre le bien dans un délai imparti d'au moins trente jours, le bien n'est pas réclamé. Si la valeur du bien est importante, l'avis est transmis par courrier recommandé et le délai imparti est d'au moins six mois.

Le détenteur doit consigner le prix de vente du bien ainsi délaissé après déduction des frais d'administration et d'aliénation du bien et de la valeur du travail effectué.

**987.** Le propriétaire d'un bien perdu ou délaissé peut le revendiquer, dans le délai prévu, en offrant de payer les frais d'administration du bien. Le détenteur du bien a droit de le retenir jusqu'à paiement.

Si le bien a été aliéné, le droit du propriétaire s'exerce sur le prix, déduction faite des frais d'administration et d'aliénation.

## TITRE DEUXIÈME

### DE LA PROPRIÉTÉ

#### CHAPITRE PREMIER

##### DE LA NATURE ET DE L'ÉTENDUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

**988.** La propriété est le droit pour une personne d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien dans les limites établies par la loi et suivant les conditions d'exercice qu'elle peut fixer.

Elle est susceptible de modalités et de démembrements divers.

**989.** La propriété d'un bien donne droit d'accession sur ce qui s'unit ou s'incorpore au bien dès l'union ou l'incorporation.

**990.** Le propriétaire du bien acquiert tous les fruits et revenus du bien, mais il en supporte les frais de production.

**991.** Le propriétaire du bien assume les risques de perte et de détérioration.

**992.** La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous dans toute la hauteur et la profondeur utiles à l'exercice du droit de propriété.

Le propriétaire peut faire au-dessus et au-dessous toutes les constructions, ouvrages et plantations qu'il juge à propos; il est tenu de respecter les droits de propriété de l'État sur les mines, les nappes d'eau et les rivières souterraines.

**993.** Le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

**994.** Le propriétaire d'un bien a le droit de le revendiquer contre quiconque le possède ou le détient sans droit; il peut s'opposer à tout empiètement ou à tout usage qu'il n'a pas autorisé.

## CHAPITRE DEUXIÈME

### DE L'ACCESSION

#### SECTION I

##### DE L'ACCESSION IMMOBILIÈRE

**995.** L'accession à un immeuble d'un bien meuble ou immeuble peut être volontaire ou indépendante de toute volonté. Dans le premier cas, l'accession est artificielle; dans le second, elle est naturelle.

#### § 1.—*De l'accession artificielle*

**996.** Les constructions, ouvrages ou plantations sur un immeuble ou à l'intérieur de celui-ci sont présumés avoir été faits par le propriétaire, à ses frais, et lui appartenir.

**997.** Le propriétaire du fonds, qui fait des constructions, ouvrages ou plantations avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas, en acquiert la propriété par l'effet de l'accession; néanmoins, il est tenu de payer la valeur au moment de l'union ou de l'incorporation des matériaux utilisés.

L'ancien propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever ni ne peut être contraint à les reprendre.

**998.** Le propriétaire du sol acquiert la propriété des constructions, ouvrages ou plantations faits sur son immeuble par un possesseur que les impenses soient nécessaires, utiles ou d'agrément faites pour la conservation ou l'amélioration de l'immeuble ou pour l'agrément du possesseur.

**999.** Le propriétaire doit conserver les impenses nécessaires et en rembourser le coût au possesseur, même si elles n'existent plus.

Cependant, il y a lieu, après déduction des frais de production, à compensation des fruits et revenus perçus si le possesseur est de mauvaise foi.

**1000.** Le propriétaire doit conserver les impenses utiles faites par le possesseur de bonne foi, si elles existent encore; il doit alors, à son choix, lui en rembourser le coût ou lui verser une indemnité égale à la plus-value.

Il peut, aux mêmes conditions sauf le droit de compenser, après déduction des frais de production, les fruits et revenus perçus, conserver les impenses utiles faites par le possesseur de mauvaise foi ou il peut, plutôt, contraindre celui-ci à les enlever et à remettre les lieux dans leur état antérieur.

**1001.** Le propriétaire peut contraindre le possesseur à acquérir le bien et à lui en payer la valeur estimée si les impenses utiles apportées sont coûteuses et considérables par rapport à la valeur du bien.

**1002.** Le possesseur de bonne foi qui a fait des impenses pour son propre agrément peut les abandonner ou les enlever. S'il les abandonne et que le propriétaire manifeste son intention de les conserver, il a droit au moindre du coût ou de la plus-value accordée à l'immeuble.

**1003.** Le propriétaire peut contraindre le possesseur de mauvaise foi à enlever les impenses qu'il a faites pour son agrément et à remettre les lieux dans leur état antérieur ou il peut les garder sans indemnité.

**1004.** Le possesseur de bonne foi a le droit de retenir l'immeuble jusqu'à ce que le prix ou l'indemnité qui lui est due pour les impenses nécessaires et utiles soit payée.

Le possesseur de mauvaise foi n'a ce droit qu'à l'égard des impenses nécessaires qu'il a faites.

**1005.** Les impenses apportées à un immeuble par un détenteur sont traitées suivant les règles établies pour celles faites par un possesseur de mauvaise foi.

Le détenteur ne peut, toutefois, être contraint d'acquérir le bien.

### § 2.—*De l'accession naturelle*

**1006.** L'alluvion profite au propriétaire riverain.

Les alluvions sont les atterrissements et accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un cours d'eau.

**1007.** Les relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une des rives en se portant sur l'autre profite au propriétaire de la rive découverte sans que le propriétaire riverain du côté opposé puisse rien réclamer pour le terrain perdu.

Ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer qui font partie du domaine public.

**1008.** Si un cours d'eau enlève, par une force subite, une partie considérable et reconnaissable d'un fonds riverain et la porte vers un fonds inférieur ou sur la rive opposée, le propriétaire de la partie enlevée peut la réclamer.

Il est tenu, à peine de déchéance, de le faire dans l'année à compter de la prise de possession par le propriétaire du fonds auquel la partie a été réunie.

**1009.** Les îles qui se forment dans le lit d'un cours d'eau appartiennent au propriétaire du lit.

**1010.** Si un cours d'eau, en formant un bras nouveau, coupe un fonds riverain et en fait une île, le propriétaire du fonds riverain conserve la propriété de l'île ainsi formée.

**1011.** Si un cours d'eau abandonne son lit pour s'en former un nouveau, l'ancien est attribué aux propriétaires des fonds nouvellement occupés dans la proportion du terrain qui leur a été enlevé.

## SECTION II

## DE L'ACCESSION MOBILIÈRE

**1012.** Lorsque des meubles appartenant à plusieurs propriétaires ont été mélangés ou unis de telle sorte qu'il n'est plus possible de les séparer sans détérioration ou sans un travail et des frais excessifs, le nouveau bien appartient à celui des propriétaires qui a contribué davantage à sa constitution par la valeur du bien initial ou par son travail.

**1013.** La personne qui a travaillé ou transformé une matière qui ne lui appartenait pas, acquiert la propriété du nouveau bien si la valeur du travail ou de la transformation est supérieure à celle de la matière employée.

**1014.** Le propriétaire du nouveau bien doit payer la valeur de la matière ou de la main-d'oeuvre à celui qui l'a fourni.

S'il est impossible de déterminer qui a contribué davantage à la constitution du nouveau bien, les intéressés en sont copropriétaires indivis.

**1015.** Celui qui est tenu de restituer le nouveau bien peut le retenir jusqu'au paiement de l'indemnité qui lui est due par le propriétaire du nouveau bien.

**1016.** Dans les circonstances qui ne sont pas prévues, le droit d'accession en matière mobilière est entièrement subordonné aux principes de l'équité.

## CHAPITRE TROISIÈME

DES RÈGLES PARTICULIÈRES À LA  
PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

## SECTION I

## DES LIMITES DU FONDS ET DU BORNAGE

**1017.** Les limites d'un fonds sont déterminées par les titres, le plan et le livre de renvoi et la démarcation du terrain.

S'il y a contradiction entre les limites du plan, celles établies par les titres et la démarcation du terrain, les limites indiquées aux titres prévalent.

**1018.** Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës, notamment pour rétablir des bornes

déplacées, reconnaître d'anciennes bornes ou rectifier la ligne séparative de leurs fonds.

Il doit, au préalable, mettre le voisin en demeure de consentir au bornage et de convenir d'un arpenteur-géomètre pour procéder aux opérations requises, suivant les règles prévues au Code de procédure civile.

## SECTION II

### DES EAUX

**1019.** Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement.

Le propriétaire inférieur ne peut élever aucun ouvrage qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut aggraver la situation du fonds inférieur.

Le propriétaire d'un fonds supérieur voué à l'agriculture qui exécute des travaux de drainage sur son fonds n'est pas présumé aggraver la situation du fonds inférieur.

**1020.** Le propriétaire du fonds duquel jaillit naturellement une source peut user de cette source pour ses besoins, mais il doit respecter les conditions d'utilisation de l'eau.

**1021.** Le propriétaire riverain peut, pour l'utilisation et l'exploitation de son fonds, notamment pour ses besoins domestiques ou pour l'irrigation du fonds, se servir du cours d'eau qui le borde ou le traverse; à la sortie du fonds il doit rendre ces eaux à leur cours ordinaire, sans diminution excessive de la qualité et de la quantité de l'eau.

Il ne peut par son usage empêcher l'exercice du même droit par les autres propriétaires riverains.

**1022.** Celui qui a droit à l'usage d'un puits, d'une nappe d'eau ou d'une rivière souterraine, d'une source ou d'une autre eau courante ne peut épuiser ou polluer l'eau dont il a l'usage.

Il peut exiger d'un autre propriétaire l'aménagement ou la destruction d'un ouvrage qui pollue ou épuise l'eau.

**1023.** Les toits doivent être établis de manière à ce que les eaux, les neiges et les glaces tombent sur le fonds du propriétaire.

## SECTION III

## DES ARBRES

**1024.** Les fruits qui tombent d'un arbre sur un fonds voisin appartiennent au propriétaire de ce fonds par accession.

**1025.** Un propriétaire peut, si des branches ou des racines venant du fonds voisin s'avancent sur son fonds et nuisent à son usage, demander à son voisin de les couper et, en cas de refus, les couper lui-même aux frais du propriétaire de l'arbre.

Il peut aussi, si un arbre du fonds voisin menace de tomber sur son fonds, contraindre son voisin à arracher l'arbre, à le couper ou à le redresser.

**1026.** Le propriétaire d'un fonds exploité à des fins agricoles peut contraindre son voisin à faire abattre le long de la ligne séparative, sur une largeur d'au plus cinq mètres, les arbres qui sont de nature à nuire à son exploitation, à l'exception des arbres fruitiers et des érables.

## SECTION IV

DE L'ACCÈS AU FONDS D'AUTRUI  
ET DE SA PROTECTION

**1027.** Un propriétaire doit, après avoir reçu un avis au préalable, permettre à son voisin l'accès à son fonds si cela est nécessaire pour construire, réparer ou entretenir une construction, un ouvrage ou une plantation fait sur le fonds voisin.

**1028.** Lorsque par l'effet d'une force naturelle ou par cas fortuit, des biens sont entraînés sur le fonds d'autrui ou s'y transportent, le propriétaire de ce fonds doit en permettre la recherche et l'enlèvement, à moins qu'il ne procède lui-même immédiatement à la recherche et ne remette les biens.

Ces biens, objets ou animaux, continuent d'appartenir à leur propriétaire, sauf s'il en a abandonné la recherche; dans ce cas, ils appartiennent au propriétaire du fonds par accession.

**1029.** Le propriétaire qui doit permettre l'accès à son fonds a droit à la réparation du préjudice qu'il subit ou à la remise de son fonds dans son état antérieur.

**1030.** Le propriétaire du fonds doit exécuter les travaux de réparation ou de démolition nécessaires pour éviter la chute d'une construction ou d'un ouvrage qui est sur son fonds et qui menace de tomber sur le fonds voisin, y compris sur la voie publique.

**1031.** Le propriétaire du fonds doit, s'il fait des constructions, ouvrages ou plantations sur son fonds ou à l'intérieur de celui-ci, veiller à ne pas ébranler le fonds voisin ou à compromettre la solidité des constructions, ouvrages ou plantations qui s'y trouvent.

**1032.** Lorsqu'un propriétaire a, de bonne foi, construit au-delà des limites de son fonds sur une parcelle de terrain qui appartient à autrui, il doit, au choix du propriétaire du fonds sur lequel il a empiété, lui payer, soit la valeur actuelle de la parcelle moyennant son transport, soit une indemnité pour la perte temporaire de l'usage de cette parcelle.

Si l'empiètement est important ou s'il est fait de mauvaise foi, le propriétaire du fonds qui le subit peut contraindre le constructeur à acquérir son immeuble et à lui en payer la valeur estimée ou à enlever les constructions et à remettre les lieux dans leur état antérieur.

**1033.** Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent suivant la nature ou la situation de leur fonds ou suivant l'usage local.

## SECTION V

### DES VUES

**1034.** On ne peut avoir sur le fonds voisin de vues droites, de balcons ou d'autres saillies à moins d'un mètre quatre-vingt de la ligne séparative.

Cette règle ne s'applique pas:

1° Lorsqu'il s'agit de vues sur la voie publique, de perrons pour l'entrée ou la sortie d'un bâtiment ou de portes à panneau plein ou à verre translucide;

2° Aussi longtemps que le propriétaire qui a pratiqué l'ouverture est empêché de voir du fait de la présence d'un mur ou d'une clôture séparant les fonds voisins;

3° Aussi longtemps que l'ouverture ne donne sur aucun mur en raison de la hauteur où elle est pratiquée.

**1035.** La distance d'un mètre quatre-vingt se calcule depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture est faite ou, s'il s'agit de balcons ou d'autres saillies, depuis leurs lignes extérieures jusqu'à la ligne séparative.

**1036.** On peut pratiquer dans un mur qui n'est pas mitoyen, même sur la ligne séparative, des jours translucides.

**1037.** Le copropriétaire d'un mur mitoyen ne peut y pratiquer d'ouverture.

## SECTION VI

### DU DROIT DE PASSAGE

**1038.** Le propriétaire dont le fonds est enclavé, qu'il n'ait aucune issue sur la voie publique ou que l'issue soit insuffisante, difficile ou impraticable, peut, si on refuse de lui consentir une servitude ou un autre mode d'accès, exiger de l'un de ses voisins qu'il lui fournisse le passage nécessaire à l'utilisation et à l'exploitation de son fonds.

Il doit alors payer une indemnité proportionnelle au préjudice qu'il peut causer.

**1039.** Le droit de passage s'exerce contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en tenant compte de l'état des lieux, de l'avantage du fonds enclavé et des inconvénients que le passage occasionne au fonds grevé.

**1040.** Si l'enclave résulte de la division du fonds par suite d'un partage, d'un testament ou d'un contrat, le passage ne peut être demandé que sur la partie du fonds qui a encore accès à la voie publique. Le passage est alors fourni sans indemnité.

**1041.** Le bénéficiaire du droit de passage doit faire et entretenir tous les ouvrages nécessaires afin que son droit s'exerce dans les conditions les moins dommageables pour le fonds grevé.

**1042.** Le droit de passage prend fin s'il cesse d'être nécessaire pour l'utilisation et l'exploitation du fonds. Il n'y a pas lieu à remboursement de l'indemnité; si celle-ci était payable par annuités ou par versements, ceux à venir cessent d'être dus.

## SECTION VII

### DES CLÔTURES ET OUVRAGES MITOYENS

**1043.** Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture.

Il peut, également, obliger son voisin à ériger pour moitié ou à frais communs un ouvrage de clôture servant à séparer leur fonds ou acquérir la mitoyenneté d'un mur privatif joignant immédiatement la ligne séparative en lui remboursant la moitié du coût de la portion qui est rendue mitoyenne et, le cas échéant, la moitié de la valeur du sol utilisé.

**1044.** Toute clôture qui se trouve sur la ligne séparative est présumée mitoyenne. De même, le mur auquel sont appuyés, de chaque côté, des bâtiments est présumé mitoyen jusqu'à l'héberge.

Cependant, lorsque la levée ou le rejet de la terre d'un fossé se trouve d'un côté seulement, ce fossé est présumé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

**1045.** Le propriétaire qui, le long de la ligne séparative de son fonds, construit un mur servant à appuyer un bâtiment ne doit le construire que sur son terrain, sauf les semelles qui peuvent empiéter.

**1046.** Chaque propriétaire peut, avec le consentement de l'autre, bâtir contre un mur mitoyen et y placer des poutres et des solives.

En cas de refus, il peut demander au tribunal de déterminer les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne nuise pas aux droits de l'autre.

**1047.** L'entretien, la réparation et la reconstruction de l'ouvrage mitoyen sont à la charge des propriétaires proportionnellement au droit de chacun.

Le propriétaire qui n'utilise pas l'ouvrage mitoyen peut abandonner son droit et se soustraire à son obligation de contribuer aux charges en donnant un avis écrit de son intention aux autres propriétaires.

**1048.** Chaque propriétaire a le droit de faire exhausser, à ses frais, un mur mitoyen, après s'être assuré au moyen d'une expertise que le mur est en état de supporter l'exhaussement; il doit payer à l'autre, à titre d'indemnité, un sixième de la valeur de l'exhaussement.

Si le mur n'est pas en état de supporter l'exhaussement, il doit le reconstruire en entier, à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

**1049.** La partie du mur exhaussée appartient à celui qui l'a faite et il en supporte les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction.

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut cependant en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié du coût d'exhaussement ou de reconstruction et, le cas échéant, la moitié de la valeur actuelle du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur. Il doit, en outre, rembourser l'indemnité reçue.

## TITRE TROISIÈME

### DES MODALITÉS DE LA PROPRIÉTÉ

#### CHAPITRE PREMIER

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**1050.** Les principales modalités de la propriété sont la copropriété et la propriété superficière.

**1051.** La copropriété est dite par indivision lorsque plusieurs personnes ont ensemble un droit de propriété ou un autre droit réel dans un bien sans que celui-ci ne soit matériellement partagé entre elles.

Elle est dite divise lorsque le bien, étant matériellement divisé quant à certaines parties, le droit de propriété se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie exclusive du bien et une part indivise des parties communes.

## CHAPITRE DEUXIÈME

### DE LA COPROPRIÉTÉ PAR INDIVISION

#### SECTION I

##### DE L'ÉTABLISSEMENT DE L'INDIVISION

**1052.** L'indivision peut résulter d'un contrat, d'une succession, d'un jugement ou de la loi.

**1053.** La convention qui reporte le partage d'un bien indivis ne doit pas excéder cinq ans si elle porte sur un bien meuble ou trente ans si elle porte sur un immeuble. Si elle excède cinq ou trente ans, selon le cas, elle est réduite à cette durée. Cependant, cette convention est renouvelable.

La convention d'indivision qui porte sur un immeuble doit être enregistrée pour être opposable aux tiers.

#### SECTION II

##### DES DROITS ET OBLIGATIONS DES INDIVISAIRES

**1054.** Les quote-parts des indivisaires sont présumées égales.

Chacun des indivisaires a, relativement à sa quote-part, les droits et les obligations d'un propriétaire exclusif.

Il peut ainsi aliéner, hypothéquer ou autrement consentir une sûreté sur sa quote-part et ses créanciers peuvent la saisir.

**1055.** Chacun des indivisaires bénéficie d'un droit de préemption sur la quote-part d'un autre indivisaire qui entend céder celle-ci, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption sur une quote-part, ils la partagent proportionnellement à leur droit dans l'indivision.

**1056.** Chacun des indivisaires peut se servir du bien indivis à condition de ne porter atteinte ni à sa destination ni aux droits des autres indivisaires.

**1057.** Les pertes, les frais d'administration et les autres charges qui se rapportent au bien indivis sont supportés par chacun des indivisaires en proportion de sa quote-part.

**1058.** Chaque indivisaire a droit au remboursement des impenses nécessaires qu'il a faites pour conserver le bien meuble ou immeuble. Pour les autres impenses, il a droit, au moment du partage, à une indemnité égale à la plus-value donnée au bien.

Inversement, l'indivisaire répond des pertes et détériorations qui diminuent par son fait la valeur du bien indivis.

### SECTION III

#### DE L'ADMINISTRATION DU BIEN INDIVIS

**1059.** Les indivisaires administrent le bien en commun.

**1060.** Les décisions relatives à l'administration du bien sont prises par la majorité en valeur des indivisaires.

Les décisions visant à aliéner le bien, à le partager, à le grever d'un droit réel, à en changer la destination ou à y apporter des modifications importantes ou substantielles sont prises à l'unanimité.

**1061.** L'administration d'un bien indivis peut être confiée à un gérant choisi ou non parmi les indivisaires.

Le tribunal peut, à la demande d'un indivisaire, désigner le gérant lorsque les indivisaires ne s'entendent pas sur la personne à nommer ou s'il est impossible de pourvoir à la nomination ou au remplacement du gérant.

**1062.** L'indivisaire qui administre le bien indivis, à la connaissance des autres indivisaires et sans opposition de leur part, est réputé avoir été nommé gérant.

**1063.** Le gérant agit à l'égard du bien indivis à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.

Il peut prendre seul les décisions relatives à l'administration du bien.

## SECTION IV

## DE LA FIN DE L'INDIVISION ET DU PARTAGE

**1064.** Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision. Le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'ait été reporté par une convention expresse, par une disposition testamentaire, par un jugement ou par l'effet de la loi ou qu'il ne soit impossible en raison de l'affectation du bien à un but durable.

Malgré une convention contraire, la majorité en valeur des indivisaires peut néanmoins demander le partage d'un immeuble dans le but d'établir une copropriété divise.

**1065.** À la demande d'un indivisaire, le tribunal peut, afin d'éviter une perte, surseoir au partage immédiat de tout ou partie du bien et maintenir l'indivision pour une durée d'au plus deux ans.

Cette décision peut être révisée si les causes qui ont justifié le maintien de l'indivision ont cessé ou si l'indivision est devenue intolérable ou périlleuse pour les indivisaires.

**1066.** Les indivisaires peuvent toujours satisfaire celui qui s'oppose au maintien de l'indivision en lui attribuant, après expertise, sa part en nature, si elle est aisément détachable du reste du bien indivis, ou en numéraire si la part n'est pas aisément détachable ou si l'indivisaire en exprime la préférence.

Si la part est attribuée en nature, les indivisaires peuvent accorder celle qui est la moins nuisible pour l'exercice de leurs droits.

Si la part est attribuée en numéraire, la quote-part de chacun des indivisaires est alors augmentée en proportion de son paiement.

**1067.** Les créanciers qui auraient pu agir sur le bien avant l'indivision ou ceux dont la créance résulte de l'administration du bien indivis sont payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente du bien indivis.

Les créanciers, même hypothécaires ou privilégiés, d'un indivisaire ne peuvent demander le partage si ce n'est par action oblique dans le cas où l'indivisaire pourrait lui-même le demander. Ils peuvent, toutefois, poursuivre la saisie et la vente de la quote-part de leur débiteur.

**1068.** Il peut être mis fin à l'indivision en cas de perte ou d'expropriation d'une partie importante du bien indivis si la décision en est prise par la majorité en valeur des indivisaires.

**1069.** L'indivision cesse par le partage en nature du bien ou par son aliénation.

Si on procède au partage, les dispositions relatives au partage des successions s'appliquent compte tenu des adaptations nécessaires.

## CHAPITRE TROISIÈME

### DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE

#### SECTION I

##### DE L'ÉTABLISSEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

**1070.** La copropriété divise d'un immeuble est établie par l'enregistrement à l'index des immeubles d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est répartie entre ses propriétaires par fractions.

Une personne, même seule, peut diviser un immeuble et établir une copropriété.

**1071.** La collectivité des copropriétaires constitue une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat et doit être immatriculée au registre des personnes morales.

**1072.** Une copropriété divise peut être établie sur un immeuble qui fait l'objet d'un contrat d'emphytéose ou d'une propriété superficière si la durée non écoulée du contrat, au moment de l'enregistrement de la déclaration, est supérieure à cinquante ans.

En ce cas, chacun des copropriétaires assume, d'une manière divise et en proportion de la valeur relative de sa fraction, les obligations de l'emphytéote ou du superficière, selon le cas, à l'égard du propriétaire de l'immeuble ou du tréfoncier.

#### SECTION II

##### DES FRACTIONS DE COPROPRIÉTÉ

**1073.** La valeur relative de chacune des fractions de la copropriété divise est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions,

en fonction de la nature de la partie exclusive de chaque fraction, de sa superficie ou de son volume et de sa situation, mais sans tenir compte de son utilisation.

Elle est établie au moment de l'enregistrement de la déclaration.

**1074.** Sont exclusives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont toute l'utilité lui est réservée.

**1075.** Les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'utilité de tous les copropriétaires sont communes.

Cependant, certaines de ces parties peuvent n'être affectées qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul. Les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage restreint.

**1076.** Sont présumées parties communes le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros oeuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties exclusives.

**1077.** Les cloisons ou les murs non compris dans le gros oeuvre du bâtiment et qui séparent une partie exclusive d'une partie commune ou d'une autre partie exclusive sont présumés mitoyens.

**1078.** Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction.

**1079.** Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle qui comprend, dans chaque cas, la quote-part des parties communes afférentes à la fraction ou à la partie de la fraction aliénée ainsi que le droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant.

**1080.** La quote-part des parties communes ne peut faire l'objet, séparément des parties exclusives, d'une aliénation, ni d'une action en partage, ni d'une licitation.

Le droit d'usage d'une partie commune à usage restreint peut néanmoins être aliéné indépendamment de la partie exclusive avec l'accord du syndicat.

**1081.** L'aliénation d'une partie divisée d'une fraction est nulle et ne peut être enregistrée si la déclaration de copropriété, le plan cadastral et le livre de renvoi n'ont pas été préalablement modifiés, avec les autorisations requises, de façon à créer une nouvelle fraction, à la décrire, à lui attribuer un numéro cadastral distinct et à déterminer sa valeur relative.

**1082.** Chaque fraction de l'immeuble forme une entité distincte aux fins d'évaluation et d'imposition foncière.

Le syndicat doit être mis en cause lors d'une contestation en justice de l'évaluation d'une fraction par un copropriétaire.

**1083.** Malgré les articles 1983 et 2017 du Code civil du Bas-Canada, une hypothèque ou un privilège existant sur l'ensemble d'un immeuble détenu en copropriété se divise entre chacune des fractions suivant sa valeur relative.

### SECTION III

#### DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

##### § 1.—*Du contenu de la déclaration*

**1084.** La déclaration de copropriété comprend l'acte de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

**1085.** L'acte de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties exclusives et des parties communes.

Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode de calcul prise pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix qui revient à chaque fraction, les règles relatives à l'établissement et à la modification du règlement de l'immeuble et toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties exclusives ou communes.

**1086.** Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties exclusives et communes ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété, notamment celles qui concernent les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.

Le règlement peut porter également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

**1087.** L'état descriptif contient, soit la désignation cadastrale de l'immeuble, des parties exclusives et des parties communes, soit un

plan de l'immeuble qui indique l'ensemble du terrain et des bâtiments, la forme et les dimensions de toutes les parties exclusives et communes et leur localisation dans l'immeuble.

Il contient aussi une description des droits réels grevant l'immeuble ou existant en sa faveur, sauf les hypothèques et les privilèges.

Les plans doivent porter le certificat d'un arpenteur-géomètre attestant, le cas échéant, de la conformité du plan et des bâtiments construits.

**1088.** La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celle justifiée par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

Sont autorisées, si elles sont ainsi justifiées, les stipulations interdisant l'aliénation d'une partie divisée d'une fraction ou subordonnant à l'accord de l'assemblée générale l'exécution de travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes.

**1089.** Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une fraction dès qu'un exemplaire lui en est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat.

**1090.** À moins que la déclaration de copropriété ne le prévoit expressément, une fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance, périodique et successif, de la fraction; elle ne peut non plus être aliénée dans ce but.

Le cas échéant, la déclaration doit indiquer le nombre de fractions qui peuvent être ainsi détenues, les périodes d'occupation, le nombre maximum de personnes qui peuvent détenir ces fractions, ainsi que les droits et les obligations de ces occupants.

**1091.** Il doit être fait état à la déclaration de copropriété et, le cas échéant, au prospectus du fait que des parties de l'immeuble ou des services sont destinés à être communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété dont la construction s'échelonne sur plusieurs années. Une description du plan général de développement de la copropriété doit être joint à la déclaration.

### § 2.—*De l'enregistrement de la déclaration*

**1092.** La déclaration de copropriété doit être notariée et porter minute; il en est de même des modifications qui y sont apportées.

L'enregistrement de la déclaration et de ses modifications se fait par dépôt; tout acte de modification doit être noté en marge de la déclaration.

**1093.** Sous peine de leur être inopposable, l'acte de copropriété doit, lors de l'enregistrement, être signé par tous les propriétaires de l'immeuble et être accompagné du consentement écrit de toutes les personnes qui détiennent sur l'immeuble des privilèges ou des hypothèques enregistrés.

#### SECTION IV

##### DES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

**1094.** Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie exclusive et des parties communes à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

**1095.** Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi qu'au fonds de prévoyance. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en découlent.

**1096.** Tout copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire.

**1097.** Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie exclusive, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par l'assemblée des copropriétaires ou de ceux qui sont urgents.

Lorsque la fraction est louée, l'administrateur peut donner au locataire les avis prévus par les articles 1653 et 1654.1 du Code civil du Bas-Canada relatifs aux améliorations et aux réparations.

**1098.** Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a droit à une indemnité qui est à la charge de la copropriété si les travaux sont faits à la demande du syndicat; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.

**1099.** Un copropriétaire peut, dans les trois ans du jour de l'enregistrement de la déclaration de copropriété ou dans les deux ans d'une première mutation à titre onéreux de sa fraction, demander la révision de la répartition des charges communes ou de la valeur relative des fractions, si cette répartition est injuste et non conforme aux critères d'établissement de la valeur relative des fractions.

## SECTION V

DES DROITS ET OBLIGATIONS  
DU SYNDICAT

**1100.** Le syndicat doit tenir à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration et les états financiers.

Il doit aussi tenir à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies des contrats auxquels il est partie, les plans de l'immeuble construit, le cas échéant, et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat.

**1101.** Le syndicat doit constituer un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement aux réparations majeures et au remplacement des parties communes. Ce fonds lui appartient.

**1102.** Le syndicat fixe la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance en fonction du coût des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. Il tient compte, le cas échéant, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Il fixe aussi, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, le montant des sommes nécessaires pour faire face aux charges d'entretien et aux autres dépenses de la copropriété.

Dans l'un et l'autre cas, il avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de sa contribution et de sa date d'exigibilité.

**1103.** Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties exclusives. Il doit contracter des assurances contre les risques ordinaires, tels l'incendie et le vol, couvrant la totalité de l'immeuble à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance est égal au coût de remplacement de l'immeuble.

Le syndicat doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.

**1104.** La violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat s'il en subit préjudice.

**1105.** L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte est, malgré l'article 2586 du Code civil du Bas-Canada, versée à un fiduciaire

nommé à l'acte de copropriété ou, à défaut, désigné par l'assemblée des copropriétaires.

Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble.

**1106.** Le syndicat peut, s'il y est autorisé, acquérir ou aliéner des fractions, des parties communes ou d'autres droits réels.

L'acquisition d'une fraction n'enlève pas son caractère à la partie exclusive. Cependant, en assemblée générale, le syndicat ne dispose pas de voix pour ces parties et le total des voix est réduit en conséquence.

**1107.** Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

**1108.** Le jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui et contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance proportionnellement à la valeur relative de sa fraction.

**1109.** Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

**1110.** Lorsqu'un copropriétaire refuse de se conformer à la déclaration de copropriété et qu'il en résulte un préjudice sérieux et irréparable pour le syndicat ou l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal d'enjoindre au copropriétaire de se conformer à la déclaration.

Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, en outre de toute autre peine, ordonner la vente de la fraction aux enchères publiques après avoir fixé la mise à prix.

**1111.** Le syndicat a une hypothèque légale sur la fraction d'un copropriétaire qui fait défaut, pendant plus de soixante jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance.

L'enregistrement d'un avis de l'hypothèque conserve la préférence pour les charges et créances de l'année en cours et pour celles de deux années subséquentes.

**1112.** Le syndicat peut intenter toute action fondée sur les vices cachés affectant les parties communes ou les parties exclusives, mais dans ce dernier cas, avec l'autorisation des copropriétaires.

L'absence de diligence raisonnable que peut opposer le défendeur à une telle action s'apprécie à l'égard du syndicat ou d'un copropriétaire à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après le transfert du contrôle du syndicat par le promoteur.

**1113.** Le syndicat a un droit de préemption sur les droits du propriétaire ou du tréfoncier de l'immeuble qui fait l'objet d'un contrat d'emphytéose ou d'une propriété superficielle et sur lequel la copropriété divisée a été établie.

Lorsque le syndicat exerce son droit de préemption, les droits qu'il acquiert du propriétaire ou du tréfoncier deviennent parties communes et le droit des copropriétaires perd son caractère temporaire.

**1114.** Le syndicat peut adhérer à une association de copropriétés constituée pour assurer la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou la poursuite d'intérêts communs.

## SECTION VI

### DE L'ADMINISTRATEUR DU SYNDICAT

**1115.** La composition du conseil d'administration, le mode de nomination, le mode de remplacement d'un administrateur ainsi que le mode de rémunération et les autres conditions de la charge d'administrateur sont fixés par le règlement de l'immeuble.

Lorsque le règlement n'y pourvoit pas ou qu'il est impossible de procéder en la manière prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge.

**1116.** L'acte de nomination, de démission ou de destitution d'un administrateur doit être déposé au registre des personnes morales.

**1117.** Un administrateur du syndicat agit en toutes choses, suivant les dispositions de la déclaration de copropriété et les décisions de l'assemblée des copropriétaires, à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.

Il peut être destitué par l'assemblée si, étant copropriétaire, il néglige de payer sa quote-part des charges communes.

## SECTION VII

## DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

**1118.** L'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné, en outre du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, d'un état des dettes et créances, du budget prévisionnel, de tout projet de modification à la déclaration de copropriété ou d'une note sur les modalités essentielles d'un contrat proposé ou de travaux projetés.

**1119.** Un copropriétaire peut, dans les cinq jours de la convocation d'une assemblée des copropriétaires, demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour.

L'administrateur notifie aux copropriétaires, par écrit, un état de ces questions avant la tenue de l'assemblée.

**1120.** Le quorum à une assemblée est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

L'ajournement d'une assemblée doit être prononcé, à la demande d'un copropriétaire, lorsque le quorum n'est plus maintenu.

**1121.** Chaque copropriétaire dispose à l'assemblée d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

Toutefois, un copropriétaire ne peut, à l'assemblée, disposer de plus de dix pour cent de l'ensemble des voix des copropriétaires, en outre des voix rattachées à la fraction qui lui sert de résidence.

**1122.** Le promoteur d'une copropriété ne peut disposer de plus de soixante pour cent de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la première année d'existence du syndicat.

Ce nombre est réduit à quarante pour cent à l'expiration de la deuxième année et à vingt-cinq pour cent à l'expiration de la troisième année.

**1123.** Est considérée comme promoteur la personne qui, au moment de l'enregistrement de la déclaration de copropriété, est propriétaire de l'immeuble ou d'un ensemble de fractions et ses successeurs, sauf celle qui acquiert de bonne foi une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande. Est aussi considérée comme promoteur la personne qui construit un immeuble aux fins d'y constituer une copropriété.

**1124.** Le syndicat peut, lorsqu'un copropriétaire n'acquiesce pas sa quote-part des charges communes, obtenir du tribunal une ordonnance le privant de l'exercice de son droit de vote. Le total des voix est réduit en conséquence.

**1125.** La cession des droits de vote d'un copropriétaire doit être signifiée au syndicat pour lui être opposable.

**1126.** Les décisions de l'assemblée sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée, y compris celle visant à corriger une erreur d'écriture dans la déclaration de copropriété.

**1127.** Ne peuvent être prises que par le vote de la majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix, les décisions qui concernent:

1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;

2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes ainsi que la répartition du coût de ces travaux;

3° La modification de l'acte de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

**1128.** Sont prises par le vote de la majorité des copropriétaires représentant quatre-vingt-dix pour cent des voix, les décisions visant:

1° À changer la destination de l'immeuble;

2° À autoriser l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble;

3° À autoriser la construction de bâtiments aux fins de créer de nouvelles fractions;

4° À modifier la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.

**1129.** Les copropriétaires de fractions contiguës peuvent modifier les limites de leur fraction sans obtenir la majorité des voix requises, à la condition d'obtenir le consentement de leurs créanciers hypothécaires ou privilégiés et celui du syndicat et de modifier à leurs frais la déclaration de copropriété, le plan et le livre de renvoi.

La modification ne peut avoir pour effet de diminuer la valeur relative de l'ensemble des fractions modifiées ou l'ensemble de leurs droits de vote.

**1130.** Est réputée non écrite toute stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour prendre une décision prévue par le présent chapitre.

**1131.** Est sans effet toute décision de l'assemblée des copropriétaires qui impose à un copropriétaire, à l'encontre de la déclaration de copropriété, une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination de sa partie exclusive ou à l'usage qu'il peut en faire.

**1132.** Un copropriétaire peut demander à un tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, prise dans l'intention de nuire ou au mépris des droits des copropriétaires.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les deux mois de la tenue de l'assemblée.

Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

## SECTION VIII

### DU TRANSFERT DU CONTRÔLE DU SYNDICAT

**1133.** Dans les trois mois du jour où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, l'administrateur doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour qu'il soit procédé à l'élection d'un nouveau conseil d'administration.

Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les trois mois, tout copropriétaire peut le faire.

**1134.** Le promoteur, lors de cette assemblée, rend compte de son administration.

Il produit des états financiers qui doivent être préparés par un comptable et être accompagnés de commentaires, le cas échéant, sur la situation financière du syndicat.

Le comptable doit, dans son rapport aux copropriétaires, indiquer toute irrégularité qu'il constate.

**1135.** Le comptable a droit d'accès, à tout moment, aux livres, comptes et pièces justificatives qui concernent la copropriété.

Il peut exiger du promoteur ou d'un administrateur les informations et explications qu'il estime nécessaires pour accomplir ses fonctions.

**1136.** Le nouveau conseil d'administration peut, dans les deux mois de l'élection, mettre fin sans pénalité aux contrats conclus par le promoteur pour l'entretien ou la prestation de services, si le syndicat est lésé.

## SECTION IX

### DE LA PERTE DE L'IMMEUBLE ET DE LA FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

**1137.** Il peut être mis fin à la copropriété d'un immeuble par le vote de deux tiers des copropriétaires représentant quatre-vingt-dix pour cent des voix.

La décision de mettre fin à la copropriété doit être accompagnée du consentement des personnes détenant des privilèges ou des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble. Un avis de la décision, signé par le syndicat et les personnes dont le consentement est requis doit être enregistré à l'index des immeubles et déposé au registre des personnes morales; le plan et le livre de renvoi sont alors annulés.

**1138.** La copropriété est liquidée suivant les règles de liquidation des personnes morales.

Le liquidateur du syndicat est chargé de liquider la copropriété et, à ce propos, il est saisi, en outre des biens du syndicat, de l'immeuble et de tous les droits des copropriétaires dans l'immeuble.

## CHAPITRE QUATRIÈME

### DE LA PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

#### SECTION I

##### DE LA NATURE DE LA PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

**1139.** La propriété superficière permet au superficiaire d'être propriétaire des constructions, ouvrages ou plantations sur un immeuble appartenant à autrui ou dans celui-ci.

Elle résulte de la division de l'objet du droit de propriété, de la cession du droit d'accession ou de la renonciation au bénéfice de l'accession.

**1140.** Le droit du propriétaire superficiaire à l'usage du tréfonds est réglé par la convention. À défaut, le tréfonds est grevé des servitudes nécessaires à l'exercice de la propriété superficiaire. Elles s'éteignent lorsque le droit prend fin.

**1141.** Le superficiaire et le tréfoncier supportent les charges grevant ce qui fait l'objet de leur droit de propriété respectif.

## SECTION II

### DU BAIL À CONSTRUCTION

**1142.** La propriété superficiaire, établie au moyen d'un bail à construction, permet au locataire de l'immeuble d'y élever, avec la permission du locateur, des constructions, ouvrages ou plantations et de s'en faire reconnaître la propriété.

**1143.** Le locataire peut céder les droits lui résultant du bail.

Il peut aussi grever seul l'immeuble loué des servitudes utiles, même en faveur de tiers. Elles s'éteignent lorsque le droit prend fin.

**1144.** Le bail à construction doit avoir une durée déterminée au contrat qui ne peut excéder cent ans. Si la durée prévue excède cent ans, le bail prend fin à l'arrivée de ce terme.

Ce bail ne peut être prolongé par tacite reconduction.

## SECTION III

### DE LA FIN DE LA PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

**1145.** La propriété superficiaire prend fin par l'expropriation totale du tréfonds et des constructions, ouvrages ou plantations qui y sont érigés.

Toutefois, la perte totale des constructions, ouvrages ou plantations ne met pas fin à la propriété superficiaire.

**1146.** La propriété superficiaire prend aussi fin:

1° Par la réunion des qualités de tréfoncier et de superficiaire dans une même personne, sans préjudice toutefois des droits des tiers;

2° Par l'avènement d'une condition résolutoire;

3° Par l'arrivée du terme.

**1147.** À l'expiration de la propriété superficière, le tréfoncier acquiert la propriété des constructions, ouvrages ou plantations en payant la valeur au superficière, si leur valeur est inférieure à celle du tréfonds.

Si la valeur est égale ou supérieure à celle du tréfonds, le superficière a droit d'acquérir la propriété du tréfonds en payant la valeur au tréfoncier, à moins qu'il ne préfère, à ses frais, enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits et remettre l'immeuble dans son état antérieur.

## TITRE QUATRIÈME

### DES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

#### DISPOSITION GÉNÉRALE

**1148.** Les principaux démembrements de la propriété sont l'usufruit, l'usage, la servitude et l'emphytéose.

Les parties peuvent constituer tout autre démembrement en partageant entre elles les attributs de la propriété.

## CHAPITRE PREMIER

### DE L'USUFRUIT

#### SECTION I

##### DE LA NATURE DE L'USUFRUIT

**1149.** L'usufruit est le droit d'user et de jouir, pendant un certain temps, d'un bien dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance et d'en respecter la destination.

**1150.** L'usufruit s'établit par contrat, par testament ou par loi; il peut aussi être établi par jugement.

**1151.** L'usufruit peut être établi pour l'avantage d'un seul ou de plusieurs bénéficiaires, conjointement ou successivement.

Les bénéficiaires doivent exister lors de l'ouverture de l'usufruit en leur faveur.

**1152.** La durée de l'usufruit ne peut excéder cent ans; si la durée prévue excède cent ans, l'usufruit prend fin à l'arrivée de ce terme.

L'usufruit accordé sans terme est viager ou, dans le cas d'une personne morale, trentenaire.

## SECTION II

### DES DROITS DE L'USUFRUITIER

#### § 1.—*De l'étendue de son droit*

**1153.** L'usufruitier a l'usage et la jouissance du bien sur lequel porte l'usufruit; il prend le bien dans l'état où il le trouve.

Il peut exiger du nu-proprétaire la cessation de tout acte qui l'empêche d'exercer pleinement son droit.

L'aliénation de son droit par le nu-proprétaire n'affecte pas le droit de l'usufruitier.

**1154.** L'usufruitier est propriétaire des fruits et revenus que produit le bien.

Son usufruit porte aussi sur tous les accessoires, de même que sur tout ce qui s'unit ou s'incorpore naturellement à l'immeuble par voie d'accession.

**1155.** L'usufruitier dispose du bien compris dans l'usufruit dont on ne peut faire usage sans le consommer, à la charge d'en rendre un semblable en pareille quantité et qualité à la fin de l'usufruit.

S'il ne peut en rendre un semblable, il doit en payer la valeur en numéraire.

**1156.** L'usufruitier peut aussi disposer, comme un administrateur prudent et raisonnable, du bien qui, sans être consommable, se détériore graduellement par l'usage et le temps.

Il doit, en ce cas, rendre à la fin de l'usufruit la valeur de ce bien au moment où il en a disposé.

**1157.** L'usufruitier perçoit les fruits naturels attachés au bien au début de l'usufruit.

Il n'a aucun droit sur ceux qui sont encore attachés au bien au moment de la cessation de l'usufruit.

Une indemnité est due au nu-propiétaire ou à l'usufruitier, selon le cas, à raison des travaux effectués ou des dépenses faites pour la production de ces fruits.

**1158.** Les revenus se comptent, entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, jour par jour. Ils appartiennent à l'usufruitier du jour où son droit commence jusqu'à celui où il prend fin, quel que soit le moment où ils sont exigibles ou versés.

**1159.** Les profits et paiements exceptionnels qui peuvent dériver du bien sur lequel porte l'usufruit, comme les primes attribuées à l'occasion du rachat d'une valeur mobilière, sont versés à l'usufruitier qui en doit compte au nu-propiétaire à la fin de l'usufruit.

**1160.** Si la créance sur laquelle porte l'usufruit vient à échéance au cours de l'usufruit, le prix en est payé à l'usufruitier qui en donne quittance.

L'usufruitier doit en rendre compte au nu-propiétaire à la fin de l'usufruit.

**1161.** Le droit d'augmenter le capital sujet à l'usufruit, comme celui de souscription préférentielle à des actions, appartient au nu-propiétaire, mais le droit de l'usufruitier s'étend à cette augmentation.

Si le nu-propiétaire choisit d'aliéner son droit, le produit de l'aliénation est remis à l'usufruitier qui en est comptable à la fin de l'usufruit.

**1162.** Le droit de vote rattaché à une action ou à une autre valeur mobilière, à une part, à une fraction ou à tout autre bien appartient à l'usufruitier.

Toutefois, appartient au nu-propiétaire le vote qui a pour effet de modifier la substance du bien principal, comme le capital social ou le bien détenu en copropriété, ou de changer la destination de ce bien ou de mettre fin à la personne morale, au groupement ou à l'entreprise.

**1163.** Si un bien indivis est grevé d'usufruit, un usufruitier ne peut acquérir une quote-part en nue-propiété que si aucun nu-propiétaire ne l'acquiert et le nu-propiétaire ne peut acquérir une quote-part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur.

**1164.** L'usufruitier peut céder son droit ou louer un bien compris dans l'usufruit.

**1165.** Le créancier de l'usufruitier peut faire saisir et vendre les droits de celui-ci.

Le créancier du nu-propiétaire peut également faire saisir et vendre les droits de celui-ci, mais sous réserve des droits de l'usufruitier.

### § 2.—*Des impenses*

**1166.** Les impenses nécessaires faites par l'usufruitier sont traitées, par rapport au propriétaire, comme celles faites par un possesseur de bonne foi. Il en est de même des impenses utiles.

### § 3.—*Des arbres et des minéraux*

**1167.** L'usufruitier ne peut pas abattre les arbres qui croissent sur le fonds soumis à l'usufruit sauf pour les réparations, l'entretien et l'exploitation du fonds. Il peut cependant disposer de ceux qui sont renversés ou qui meurent naturellement.

Il doit remplacer ceux qui sont détruits, en suivant l'usage des lieux ou la coutume des propriétaires. Il doit aussi remplacer les arbres fruitiers et les érables, à moins qu'ils n'aient été détruits en grande partie.

**1168.** L'usufruitier peut commencer une exploitation agricole ou sylvicole si le fonds soumis à l'usufruit s'y prête.

Si l'usufruitier commence une exploitation ou la continue, il doit cependant le faire de façon à ne pas épuiser le sol ou enrayer la reproduction de la forêt. En outre, il doit, dans le cas d'une exploitation sylvicole, avant le début de son exploitation, faire approuver le plan d'exploitation par le nu-propiétaire. À défaut d'obtenir l'approbation du nu-propiétaire, l'usufruitier peut faire approuver le plan par le tribunal.

**1169.** L'usufruitier ne peut extraire les minéraux compris dans le fonds soumis à l'usufruit, sauf pour les réparations et l'entretien de ce fonds.

Si, toutefois, avant l'ouverture de l'usufruit, l'extraction de ces minéraux constituait une source de revenus pour le propriétaire, l'usufruitier peut continuer cette exploitation de la même manière qu'elle a été commencée.

## SECTION III

### DES OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER

#### § 1.—*De l'inventaire et des sûretés*

**1170.** L'usufruitier fait dresser, à ses frais, en y appelant le nu-propiétaire, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à son droit, à moins que le propriétaire des biens ne l'en ait dispensé.

Toutefois, le propriétaire ne peut accorder à l'usufruitier une dispense si l'usufruit est successif.

**1171.** L'usufruitier ne peut contraindre le propriétaire à lui livrer le bien tant qu'il n'a pas fait dresser l'inventaire des meubles ou l'état des immeubles.

**1172.** Sauf le cas du vendeur ou du donateur sous réserve d'usufruit, l'usufruitier doit, dans les deux mois de l'ouverture de l'usufruit, souscrire une assurance couvrant sa responsabilité ou fournir au nu-propriétaire une autre sûreté pour garantir l'exécution de ses obligations, à moins que le propriétaire ne l'en ait dispensé.

Il doit fournir une sûreté additionnelle si ses obligations viennent à augmenter pendant la durée de l'usufruit.

**1173.** Si l'usufruitier ne fournit pas de sûreté dans le délai prévu, le nu-propriétaire peut obtenir la mise sous séquestre du bien.

**1174.** Le retard de l'usufruitier à dresser un inventaire des meubles ou un état des immeubles ou à fournir une sûreté le prive de son droit aux fruits et revenus à compter de l'ouverture de l'usufruit jusqu'à l'exécution de son obligation.

**1175.** L'usufruitier peut demander au tribunal qu'une partie des meubles sous séquestre, nécessaires à son usage, lui soit laissée à la seule condition de s'engager à les représenter à la fin de l'usufruit.

#### § 2.—*Des assurances et des réparations*

**1176.** L'usufruitier est tenu d'assurer le bien contre les risques ordinaires, tels l'incendie et le vol, et de payer pendant la durée de l'usufruit les primes de cette assurance. Il est néanmoins dispensé de cette obligation si la prime d'assurance est trop élevée par rapport aux risques.

**1177.** En cas de perte, le montant de l'indemnité est payé à l'usufruitier qui en donne quittance à l'assureur.

L'usufruitier est tenu d'employer l'indemnité à la réparation du bien, sauf en cas de perte totale, où il peut jouir de l'indemnité.

**1178.** L'usufruitier ou le nu-propriétaire peut contracter, pour son compte, une assurance garantissant son droit.

L'indemnité leur appartient respectivement.

**1179.** L'entretien du bien est à la charge de l'usufruitier. Il n'est pas tenu de faire les réparations majeures, sauf si elles sont rendues nécessaires par son fait et, notamment, par le défaut d'effectuer les réparations d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit.

**1180.** Les réparations majeures sont celles qui affectent une partie importante du bien et nécessitent une dépense exceptionnelle comme celles relatives aux poutres et aux murs portants, au remplacement des couvertures, aux murs de soutènement, aux systèmes de chauffage, d'électricité, de plomberie ou d'électronique et, à l'égard d'un meuble corporel, aux pièces motrices ou à l'enveloppe du bien.

**1181.** L'usufruitier doit aviser le nu-propiétaire lorsque des réparations majeures sont nécessaires.

Le nu-propiétaire n'est pas tenu de les faire mais, s'il y procède, l'usufruitier supporte les inconvénients qui en résultent. S'il ne les fait pas, l'usufruitier peut néanmoins les faire; il a alors droit d'être remboursé du prix à la fin de l'usufruit.

### § 3.—*Des autres charges*

**1182.** L'usufruitier est tenu, en proportion de la durée de son droit, des charges ordinaires grevant le bien soumis à son droit et des autres charges qui sont normalement payées à même les revenus.

Il est pareillement tenu des charges extraordinaires, comme les impôts spéciaux, lorsque ces charges sont payables par versements périodiques échelonnés sur plusieurs années.

**1183.** L'usufruitier à titre particulier n'est pas tenu au paiement des dettes de la succession.

S'il est forcé, pour conserver l'objet de son droit, de payer une dette, il peut en exiger le remboursement du débiteur immédiatement ou l'exiger du nu-propiétaire à la fin de l'usufruit.

**1184.** L'usufruitier à titre universel et le nu-propiétaire sont tenus au paiement des dettes de la succession en proportion de leur part dans la succession.

Le nu-propiétaire est tenu du capital et l'usufruitier des intérêts.

**1185.** L'usufruitier à titre universel peut payer les dettes de la succession; le nu-propiétaire doit lui en rendre compte, à la fin de l'usufruit.

Si l'usufruitier ne les paie pas, le nu-propiétaire peut faire vendre, jusqu'à concurrence du montant des dettes, les biens soumis au droit

d'usufruit ou payer lui-même la dette; en ce cas, l'usufruitier lui verse pendant la durée de l'usufruit des intérêts sur la somme payée.

**1186.** L'usufruitier est tenu, le cas échéant, des dépens de toute demande en justice qui se rapporte à son droit d'usufruit.

Si le procès concerne à la fois les droits du nu-propiétaire et ceux de l'usufruitier, les règles relatives au paiement des dettes de la succession entre l'usufruitier à titre universel et le nu-propiétaire s'appliquent à moins que le procès ne mette fin à l'usufruit. En ce cas, les dépens sont partagés également entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

**1187.** L'usufruitier doit prévenir le nu-propiétaire de toute usurpation commise par un tiers sur le bien ou de toute autre atteinte aux droits du nu-propiétaire, faute de quoi il est responsable de tous les dommages qui peuvent en résulter comme il le serait de dégradations commises par lui-même.

**1188.** Ni le nu-propiétaire ni l'usufruitier ne sont tenus de remplacer ce qui est tombé de vétusté.

L'usufruitier dispensé d'assurer le bien n'est pas tenu de remplacer ou de payer la valeur du bien qui périt par cas fortuit.

**1189.** Si l'usufruit porte sur un troupeau qui périt entièrement par cas fortuit, l'usufruitier dispensé d'assurer le bien est tenu de rendre compte au nu-propiétaire des cuirs ou de leur valeur.

Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer, à concurrence du croît, les animaux qui ont péri.

#### SECTION IV

##### DE LA FIN DE L'USUFRUIT

**1190.** L'usufruit prend fin:

1° Par l'arrivée du terme;

2° Par le décès de l'usufruitier ou par la dissolution de la personne morale;

3° Par la réunion des qualités d'usufruitier et de nu-propiétaire sur la même personne;

4° Par la déchéance du droit, son abandon ou sa conversion en rente;

5° Par le non usage pendant trente ans.

**1191.** L'usufruit prend fin également par la perte totale ou l'expropriation du bien sur lequel il est établi.

Si une partie seulement du bien soumis à l'usufruit est détruite ou expropriée, l'usufruit subsiste sur le reste.

Si une indemnité d'assurance ou d'expropriation est versée, l'usufruit subsiste. L'usufruitier peut alors jouir de l'indemnité à charge d'en rendre compte à la fin de l'usufruit.

**1192.** L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge déterminé dure jusqu'à cette date, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé.

**1193.** L'usufruit créé au bénéfice de plusieurs usufruitiers, soit conjointement, soit successivement, prend fin avec le décès du dernier usufruitier survivant ou avec la dissolution de la dernière personne morale.

**1194.** À la fin de l'usufruit, l'usufruitier rend au nu-propiétaire, dans l'état où il se trouve, le bien sur lequel porte son usufruit.

Il répond de la perte ou de la détérioration, sauf si elle est survenue sans sa faute ou si elle résulte de l'usage normal du bien.

**1195.** L'usufruitier qui abuse de sa jouissance, qui commet des dégradations sur le bien ou le laisse dépérir ou qui, de toute autre façon, met en danger les droits du nu-propiétaire, peut être déclaré déchu de son droit.

Le tribunal peut, suivant la gravité des circonstances, prononcer l'extinction absolue de l'usufruit avec une indemnité, payable immédiatement ou par versements, ou sans indemnité. Il peut aussi, dans les mêmes conditions, prononcer la déchéance des droits de l'usufruitier en faveur d'un usufruitier conjoint ou successif.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir à la demande pour la conservation de leurs droits; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir.

**1196.** Un usufruitier peut abandonner son droit, totalement ou partiellement.

Si l'abandon est partiel, le tribunal, à défaut d'entente, fixe les nouvelles obligations de l'usufruitier en tenant compte notamment de la valeur de l'usufruit, de l'étendue du droit, de sa durée ainsi que des fruits et revenus qu'on en tire.

**1197.** L'abandon total est opposable au nu-propiétaire à compter du jour de sa signification; l'abandon partiel est opposable à compter de la demande en justice ou de l'entente entre les parties.

**1198.** L'usufruitier qui éprouve des difficultés sérieuses à remplir ses obligations a droit d'exiger du nu-propiétaire ou de l'usufruitier conjoint ou successif, le cas échéant, la conversion de son droit en rente viagère.

À défaut d'entente, le tribunal fixe la rente en tenant compte notamment de la valeur de l'usufruit, de l'étendue du droit, de sa durée ainsi que des fruits et revenus qu'on en tire.

## CHAPITRE DEUXIÈME

### DE L'USAGE

**1199.** L'usage est le droit de se servir temporairement du bien d'autrui et d'en percevoir les fruits et revenus, mais jusqu'à concurrence des besoins de l'usager et, le cas échéant, des personnes qui habitent avec lui ou sont à sa charge.

**1200.** Le droit d'usage est incessible et insaisissable, à moins que la convention des parties ne prévoie le contraire ou que le tribunal ne l'autorise dans l'intérêt de l'usager et après avoir constaté que le propriétaire ne subit aucun préjudice.

**1201.** L'usager dont le droit porte sur une partie seulement d'un immeuble peut utiliser les installations destinées à l'usage commun.

**1202.** L'usager qui retire tous les fruits et revenus du bien ou qui occupe la totalité de l'immeuble est tenu pour le tout aux frais de production, aux réparations d'entretien et au paiement des charges, de la même manière que l'usufruitier.

S'il ne prend qu'une partie des fruits et revenus ou s'il n'occupe qu'une partie de l'immeuble, il contribue en proportion de ce dont il fait usage.

**1203.** Lorsqu'un droit d'usage est accordé par jugement, le tribunal peut obliger le propriétaire du bien à le remettre en bon état, à effectuer des réparations, même majeures, ou à contribuer à toute autre dépense qui concerne le bien.

Il peut aussi dispenser l'usager de l'obligation de fournir une sûreté et de dresser un inventaire des meubles ou un état des immeubles.

**1204.** Les dispositions relatives à l'usufruit sont pour le surplus applicables au droit d'usage.

## CHAPITRE TROISIÈME

### DE LA SERVITUDE

#### SECTION I

##### DE LA NATURE DE LA SERVITUDE

**1205.** La servitude est une charge imposée sur un immeuble, appelé le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, appelé le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent.

Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété.

La servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice.

**1206.** Les servitudes sont continues ou discontinues.

La servitude continue est celle dont l'exercice ne requiert pas le fait actuel de son titulaire comme la servitude de vue ou de non-construction.

La servitude discontinue est celle dont l'exercice requiert le fait actuel de son titulaire, comme la servitude de passage à pied ou en voiture.

**1207.** Les servitudes sont apparentes ou non apparentes.

La servitude est apparente lorsqu'elle se manifeste par un signe extérieur; autrement elle est non apparente.

**1208.** La servitude s'établit par contrat, par testament, par destination du propriétaire ou par l'effet de la loi.

La servitude continue et apparente peut aussi s'établir par prescription acquisitive, mais en aucun cas, la servitude discontinue ou non apparente ne peut s'acquérir sans titre.

**1209.** La servitude n'est pas affectée par les mutations de propriété des fonds servant ou dominant.

Elle suit ces immeubles en quelques mains qu'ils passent, sous réserve des dispositions relatives à l'enregistrement des droits réels.

**1210.** La servitude par destination du propriétaire est constituée au moyen d'un écrit qui établit que les deux fonds actuellement divisés ont antérieurement appartenu à un même propriétaire et que celui-ci a établi ou maintenu entre ces deux fonds l'arrangement matériel constituant la servitude.

## SECTION II

### DE L'EXERCICE DE LA SERVITUDE

**1211.** Le propriétaire du fonds dominant peut, à ses frais, prendre les mesures ou faire tous les ouvrages nécessaires pour user de la servitude et pour la conserver, à moins que l'acte constitutif de la servitude n'en dispose autrement.

À la fin de la servitude, il doit, à la demande du propriétaire du fonds servant, remettre les lieux dans leur état antérieur.

**1212.** Le propriétaire du fonds servant, chargé par le titre de faire les ouvrages nécessaires pour l'usage et la conservation de la servitude, peut s'affranchir de cette charge en abandonnant au propriétaire du fonds dominant, soit la totalité du fonds servant, soit une portion du fonds suffisante pour l'exercice de la servitude.

**1213.** Le propriétaire du fonds dominant ne peut faire de changements qui aggravent la situation du fonds servant.

Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'exercice de la servitude ou à le rendre moins commode.

Toutefois, il peut, s'il a un intérêt pour le faire, déplacer, à ses frais, l'assiette de la servitude dans un autre endroit où son exercice est aussi commode pour le propriétaire du fonds dominant.

**1214.** Si le fonds dominant vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds servant soit aggravée.

Ainsi, s'agissant d'un droit de passage, tous les propriétaires des lots provenant de la division du fonds dominant doivent l'exercer par le même endroit.

**1215.** Si le fonds servant vient à être divisé, cette division n'affecte pas les droits du propriétaire du fonds dominant.

**1216.** Sauf en cas d'enclave, une servitude peut être rachetée lorsque son utilité pour le fonds dominant est hors de proportion avec la gêne ou la dépréciation qu'elle entraîne pour le fonds servant.

Si le prix du rachat est fixé par le tribunal, celui-ci tient compte notamment de l'ancienneté de la servitude et de la modification de valeur que la servitude entraîne tant au profit du fonds servant qu'au détriment du fonds dominant.

**1217.** Les parties peuvent, par écrit, exclure la faculté de racheter une servitude pour une période n'excédant pas trente ans.

### SECTION III

#### DE LA FIN DE LA SERVITUDE

**1218.** La servitude prend fin :

1° Par la réunion dans une même personne de la qualité de propriétaire du fonds servant et dominant;

2° Par la renonciation expresse du propriétaire du fonds dominant;

3° Par l'arrivée du terme pour lequel elle a été constituée;

4° Par le rachat;

5° Par le non usage pendant trente ans.

**1219.** La prescription commence à courir, pour les servitudes discontinues, du jour où le propriétaire du fonds dominant cesse d'exercer la servitude et, pour les servitudes continues, du jour où il est fait un acte contraire à leur exercice.

**1220.** Le mode d'exercice de la servitude se prescrit comme la servitude elle-même et de la même manière.

**1221.** La prescription court même lorsque le fonds dominant ou le fonds servant subit un changement de nature à rendre impossible l'exercice de la servitude.

## CHAPITRE QUATRIÈME

### DE L'EMPHYTÉOSE

#### SECTION I

##### DE LA NATURE DE L'EMPHYTÉOSE

**1222.** L'emphytéose est un droit par lequel une personne acquiert temporairement toute l'utilité d'un immeuble appartenant à autrui, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à la charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur.

Est aussi considéré comme une emphytéose, le contrat obligeant l'emphytéote à faire des constructions, ouvrages ou plantations qui mettent en valeur l'immeuble.

**1223.** L'emphytéose doit avoir une durée prévue au contrat d'au moins dix ans et d'au plus cent ans. Si la durée prévue excède cent ans, elle est réduite à cette durée.

**1224.** L'emphytéose établie sur un immeuble qui fait l'objet d'une déclaration de copropriété peut, quel que soit son terme, être renouvelée sans que l'emphytéote ait besoin d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui mettent l'immeuble en valeur ou augmentent celle-ci.

**1225.** Le créancier de l'emphytéote peut faire saisir et vendre les droits de celui-ci.

Le créancier du propriétaire peut également faire saisir et vendre les droits de celui-ci, mais sous réserve des droits de l'emphytéote.

## SECTION II

### DES DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EMPHYTÉOTE ET DU PROPRIÉTAIRE

**1226.** L'emphytéote a sur l'immeuble tous les droits du propriétaire, sauf les restrictions contenues dans ce chapitre ou dans le contrat d'emphytéose.

Le contrat peut notamment accorder à l'emphytéote ou au propriétaire un droit de préemption ou autrement limiter le droit de disposer du bien ou régler le partage des indemnités d'expropriation ou d'assurance entre l'emphytéote et le propriétaire.

**1227.** L'emphytéote fait dresser, à ses frais, en y appelant le propriétaire, un état des immeubles sujets à son droit, à moins que le propriétaire ne l'en ait dispensé.

**1228.** La perte partielle de l'immeuble est à la charge de l'emphytéote; il ne peut, en ce cas, demander la remise ou la diminution de la redevance stipulée, le cas échéant.

**1229.** L'emphytéote est tenu aux réparations, même majeures, qui se rapportent à l'immeuble ou aux constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits en exécution de son obligation.

**1230.** L'emphytéote qui commet des dégradations sur l'immeuble ou le laisse dépérir ou qui, de toute autre façon, met en danger les droits du propriétaire peut être déchu de son droit.

Le tribunal peut, suivant la gravité des circonstances, prononcer l'extinction absolue de l'emphytéose avec indemnité, payable immédiatement ou par versements, ou sans indemnité.

Les créanciers de l'emphytéote peuvent intervenir à la demande pour la conservation de leurs droits; ils peuvent offrir la réparation des dégradations et des garanties pour l'avenir.

**1231.** L'emphytéote est tenu d'acquitter les charges foncières dont l'immeuble est grevé.

**1232.** Le propriétaire est tenu, à l'égard de l'emphytéote, des mêmes obligations que le vendeur.

**1233.** Si une redevance est prévue au contrat et que l'emphytéote laisse s'écouler trois années sans la payer, le propriétaire a droit, après un avis d'au moins trois mois, à la résiliation du contrat.

### SECTION III

#### DE LA FIN DE L'EMPHYTÉOSE

**1234.** L'emphytéose prend fin:

- 1° Par l'expiration du temps prévu au contrat;
- 2° Par la perte totale ou l'expropriation de l'immeuble;
- 3° Par la résiliation du contrat;
- 4° Par la réunion des qualités de propriétaire et d'emphytéote dans une même personne, sans préjudice toutefois des droits des tiers;
- 5° Par le non usage pendant trente ans.

**1235.** À la fin de l'emphytéose, le propriétaire reprend l'immeuble libre de tous droits et charges nés pendant l'emphytéose, sauf si la fin de l'emphytéose résulte de la résiliation du contrat.

**1236.** À la fin du contrat, l'emphytéote doit remettre en bon état l'immeuble avec les constructions, ouvrages ou plantations prévus au contrat, à moins qu'ils n'aient péri par cas fortuit.

Ceux qu'il a faits sans y être tenu sont traités comme les impenses faites par un possesseur de bonne foi.

**1237.** L'emphytéose peut aussi prendre fin par l'abandon, mais celui-ci ne peut avoir lieu que si l'emphytéote satisfait pour le passé à toutes ses obligations et qu'il laisse l'immeuble libre de toutes charges.

## TITRE CINQUIÈME

DES RESTRICTIONS À LA LIBRE  
DISPOSITION DE CERTAINS BIENS

## CHAPITRE PREMIER

## DU DROIT DE PRÉEMPTION

**1238.** Le droit de préemption est celui qui permet à son titulaire d'acquérir un bien par préférence à toute autre personne et qui résulte de l'obligation qu'a le propriétaire de lui offrir le bien en vente s'il décide de le céder.

Le droit de préemption est établi par contrat ou par la loi.

**1239.** Le propriétaire du bien doit, lorsqu'il projette de le céder, notifier son intention par écrit au titulaire du droit de préemption à la dernière adresse connue de son domicile ou de sa place d'affaires. La notification porte aussi sur le prix et les modalités de la cession projetée et elle indique, le cas échéant, les nom et adresse de l'acquéreur éventuel.

**1240.** Le titulaire bénéficie d'un délai d'un mois, à compter de la notification, pour faire connaître au propriétaire son intention d'exercer son droit de préemption, aux prix et modalités qui lui ont été notifiés.

Si le titulaire du droit ne fait pas connaître son intention dans ce délai ou s'il n'exerce pas son droit dans les deux mois de la notification, le propriétaire peut, pourvu qu'il le fasse dans les six mois de la notification, procéder à la cession projetée aux prix et modalités notifiés.

**1241.** Le titulaire du droit de préemption qui a enregistré un avis d'adresse peut, dans un délai d'un mois de la notification qui lui est faite qu'un créancier du propriétaire veut faire vendre le bien ou le reprendre en paiement d'une obligation, être subrogé dans les droits du créancier en lui payant la dette du propriétaire.

**1242.** En matière immobilière, le droit de préemption n'est opposable aux tiers que s'il est enregistré.

En matière mobilière, le droit est opposable aux tiers qui en connaissent ou devaient en connaître l'existence.

**1243.** Le propriétaire doit, s'il procède à la cession, notifier le fait au titulaire du droit, dans les dix jours de la cession.

**1244.** Le titulaire d'un droit de préemption peut, dans l'année où il a connaissance d'une cession faite sans qu'elle lui ait été notifiée, avant que les délais pour s'en prévaloir ne soient expirés ou à un prix et suivant des modalités différentes de celles qui lui ont été indiquées, demander que la cession soit annulée et qu'il soit substitué à l'acquéreur.

## CHAPITRE DEUXIÈME

### DES STIPULATIONS D'INALIÉNABILITÉ

**1245.** On peut restreindre l'exercice du droit de disposer d'un bien en le stipulant par écrit à l'occasion du transfert du bien à une personne qui en devient propriétaire ou qui acquiert sur ce bien un autre droit réel ou lors du transfert du bien à une fiducie.

Une stipulation d'inaliénabilité n'est valide que si elle est temporaire et justifiée par un intérêt sérieux et légitime. Néanmoins, dans le cas d'une substitution ou d'une fiducie, elle peut valoir pour leur durée.

**1246.** Celui dont le bien est inaliénable peut être autorisé par le tribunal à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la stipulation d'inaliénabilité a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

**1247.** La stipulation d'inaliénabilité qui affecte un immeuble n'est opposable aux tiers que si elle est enregistrée; celle qui affecte un meuble n'est opposable aux tiers que s'ils en connaissent ou devaient en connaître l'existence.

**1248.** La stipulation d'inaliénabilité d'un bien entraîne l'insaisissabilité du bien qui en est l'objet à raison de toute dette contractée avant ou pendant la période d'inaliénabilité.

**1249.** La clause ayant pour but d'empêcher celui dont le bien est inaliénable de contester la validité de la stipulation d'inaliénabilité ou de demander l'autorisation de l'aliéner est réputée non écrite.

Il en est de même de la clause pénale visant le même but.

**1250.** La nullité de l'aliénation faite malgré une stipulation d'inaliénabilité et sans autorisation du tribunal ne peut être invoquée que par celui qui a stipulé l'inaliénabilité ou par celui au bénéfice duquel elle a été stipulée.

## CHAPITRE TROISIÈME

### DE LA SUBSTITUTION

#### SECTION I

##### DE LA NATURE ET DE L'ÉTENDUE DE LA SUBSTITUTION

**1251.** Il y a substitution lorsqu'une personne reçoit par libéralité la propriété de biens avec l'obligation de les rendre après un certain temps à un tiers.

La substitution s'établit par donation ou par testament; elle doit être constatée dans un écrit et enregistrée.

**1252.** La personne qui a l'obligation de rendre se nomme le grevé; celle qui a droit de recueillir postérieurement se nomme l'appelé.

L'appelé qui recueille avec l'obligation de rendre devient à son tour grevé par rapport à l'appelé subséquent.

**1253.** La défense de tester des biens, faite au donataire ou légataire sans autre indication, emporte substitution en faveur de ses héritiers ab intestat quant aux biens donnés ou légués qui restent à son décès.

**1254.** Aucune substitution ne peut s'étendre à plus de deux ordres successifs de personnes, outre celui du grevé initial; autrement, elle est sans effet pour les ordres subséquents.

Les transmissions qui ont lieu entre cogrevés au décès de l'un d'eux, lorsqu'il est stipulé que sa part passe aux grevés survivants, ne sont pas considérées comme étant faites à un ordre subséquent.

**1255.** Sauf incompatibilité, les règles des successions, notamment celles relatives au droit d'opter ou aux dispositions testamentaires, s'appliquent à la substitution lors de l'ouverture et après qu'elle a eu lieu, qu'elle soit établie par donation ou par testament.

#### SECTION II

##### DE LA SUBSTITUTION AVANT L'OUVERTURE

##### § 1.—*Des droits et obligations du grevé*

**1256.** Avant l'ouverture, le grevé est propriétaire des biens substitués; ces biens forment, au sein de son patrimoine personnel, un patrimoine distinct destiné à l'appelé.

**1257.** Le grevé doit faire dresser, à ses frais, dans les deux mois de la donation ou de l'acceptation du legs et en y convoquant l'appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles substitués.

**1258.** Dans l'exercice de ses droits et dans l'exécution de ses obligations, le grevé doit agir avec prudence et diligence eu égard aux droits de l'appelé.

**1259.** Le grevé doit faire les actes nécessaires à l'entretien et à la conservation des biens.

Il paie les charges et dettes qui deviennent exigibles avant l'ouverture, quelle que soit leur nature; il perçoit les créances, en donne quittance et exerce en justice les actions qui s'y rapportent.

**1260.** Le grevé doit assurer les biens contre les risques ordinaires, tels l'incendie et le vol. Il est néanmoins dispensé de cette obligation si la prime d'assurance est trop élevée par rapport aux risques.

L'indemnité d'assurance devient un bien substitué.

**1261.** Le grevé est soumis aux règles de l'usufruit quant à son droit de commencer ou de continuer sur un fonds substitué une exploitation agricole, sylvicole ou minière.

**1262.** Le grevé peut aliéner à titre onéreux les biens substitués, les hypothéquer ou les louer. Il peut aussi, si l'acte constitutif de la substitution le prévoit, disposer gratuitement des biens, mais en ce cas il ne peut en tester sans que l'acte ne le permette expressément.

Dans tous les cas, les droits de l'acquéreur, du créancier ou du locataire ne sont pas affectés par les droits de l'appelé à l'ouverture de la substitution.

**1263.** Le grevé est tenu de faire emploi, au nom de la substitution, du prix de toute aliénation de biens substitués et des capitaux qui lui sont payés avant l'ouverture ou qu'il reçoit du disposant, conformément aux dispositions du Titre de l'administration du bien d'autrui relatives aux placements présumés sûrs.

**1264.** Le grevé doit, une fois l'an, informer l'appelé de toute modification de l'inventaire des meubles et de l'état des immeubles; il doit l'informer aussi du emploi qu'il a fait des biens substitués.

**1265.** Les créanciers du grevé peuvent faire saisir et vendre en justice les droits conférés au grevé par la substitution.

Ils peuvent aussi faire saisir et vendre en justice des biens substitués, après discussion du patrimoine personnel du grevé. L'appelé peut faire

opposition à la saisie. À défaut d'opposition, la vente est valide; l'adjudicataire a un titre définitif et le recours de l'appelé ne peut être exercé que contre le grevé.

**1266.** Le grevé peut, avant l'ouverture, renoncer à ses droits au profit de l'appelé et lui rendre par anticipation les biens substitués.

Cette renonciation ne peut nuire aux droits de ses créanciers non plus qu'aux droits de l'appelé.

### § 2.—*Des droits de l'appelé*

**1267.** Avant l'ouverture, l'appelé a un droit éventuel aux biens substitués; il peut en disposer ou y renoncer et faire tous les actes conservatoires utiles à la protection de son droit.

**1268.** L'appelé peut, si le grevé refuse ou néglige de faire dresser l'inventaire des meubles et l'état des immeubles dans le délai requis, y procéder, aux frais du grevé. Il convoque alors le grevé, les autres intéressés et il suit les formalités prévues.

**1269.** Le grevé doit, à la demande de l'appelé ou d'un intéressé qui établit la nécessité d'une telle mesure, souscrire une assurance couvrant sa responsabilité ou fournir une autre sûreté pour la garantie de ses obligations.

Il doit, de même, fournir une sûreté additionnelle si ses obligations viennent à augmenter avant l'ouverture.

**1270.** Si le grevé n'exécute pas ses obligations ou agit de façon à mettre en péril les droits de l'appelé, le tribunal peut, suivant la gravité des circonstances, priver le grevé des revenus, l'obliger à rétablir le capital, prononcer la déchéance de ses droits en faveur des appelés ou nommer un séquestre choisi de préférence parmi les appelés.

**1271.** Les droits de l'appelé qui n'est pas conçu sont exercés par la personne désignée par le disposant pour agir comme curateur à la substitution et qui accepte cette charge ou, à défaut, par celle que nomme le tribunal, à la demande du grevé ou de tout intéressé.

Le curateur public peut être désigné pour agir.

## SECTION III

### DE L'OUVERTURE DE LA SUBSTITUTION

**1272.** À moins qu'une époque antérieure n'ait été fixée par le disposant, l'ouverture de la substitution a lieu au décès du grevé.

Si le grevé est une personne morale, l'ouverture de la substitution ne peut avoir lieu plus de trente ans après la donation ou l'ouverture de la succession ou après l'ouverture de la substitution en sa faveur.

**1273.** Lorsqu'il est stipulé que la part d'un grevé passe, à son décès, aux grevés du même ordre qui lui survivent, l'ouverture de la substitution n'a lieu, en ce cas, qu'au décès du dernier grevé.

Toutefois, l'ouverture ainsi différée ne peut nuire au droit de l'appelé qui aurait reçu au décès d'un grevé, en l'absence d'une telle stipulation; ce droit de recevoir lui est acquis mais il ne peut être exercé avant l'ouverture.

**1274.** L'appelé doit avoir les qualités requises pour recevoir par donation ou par testament à l'ouverture de la substitution.

S'il y a plusieurs appelés au même ordre, il suffit que l'un d'eux ait les qualités requises pour recevoir à l'ouverture de son droit pour préserver le droit de tous les autres appelés à recevoir, s'ils acceptent la substitution par la suite.

#### SECTION IV

##### DE LA SUBSTITUTION APRÈS L'OUVERTURE

**1275.** L'appelé, s'il accepte la substitution, reçoit les biens directement du disposant. Il est, par l'ouverture, saisi de la propriété des biens.

**1276.** Le grevé doit, dès l'ouverture, rendre compte à l'appelé et lui remettre les biens substitués. Il rend les fruits et revenus gagnés depuis l'ouverture s'il les a perçus, à moins que l'appelé mis en demeure de prendre qualité n'ait manqué de le faire.

Si un bien substitué ne se trouve plus en nature, il rend ce qui a été acquis en remploi ou, à défaut, le montant qui équivaut à la valeur du bien au temps de l'aliénation.

**1277.** Le grevé rend les biens substitués dans l'état où ils se trouvent lors de l'ouverture.

Il répond de leur perte ou de leur détérioration, sauf si elle est survenue sans sa faute ou si elle résulte de l'usage normal du bien.

**1278.** Lorsque la substitution ne porte que sur le résidu des biens donnés ou légués, soit que le disposant ait permis au grevé de ne pas faire remploi du prix de l'aliénation des biens substitués, soit qu'il lui ait permis d'en disposer gratuitement, le grevé ne rend que les biens qui restent, ainsi que le solde dû de ceux qui ont été aliénés.

**1279.** Le grevé a droit d'être remboursé, avec intérêts depuis l'ouverture, des dettes en capital qu'il a payées sans en avoir été chargé et des dépenses généralement débitées au capital qu'il a faites en raison de la substitution.

Il a aussi droit d'être remboursé, en proportion de la durée de son droit, des dépenses généralement débitées au revenu et dont l'objet excède cette durée.

**1280.** Le grevé est remboursé des impenses utiles ou d'agrément qu'il a faites, suivant les règles applicables au possesseur de bonne foi.

**1281.** L'ouverture de la substitution fait revivre les créances et les dettes qui existaient entre le grevé et le disposant; elle met fin à la confusion dans la personne du grevé des qualités de créancier et de débiteur, sauf pour les intérêts courus jusqu'à l'ouverture.

**1282.** Le grevé peut retenir les biens substitués jusqu'au paiement de ce qui lui est dû.

**1283.** Les héritiers du grevé exercent les droits qui lui sont accordés; ils sont tenus de continuer ce qui est la suite nécessaire des actes du grevé ou ce qui ne peut être différé sans risque de perte.

Ils sont, en outre, tenus d'exécuter les obligations que la présente section impose au grevé.

## SECTION V

### DE LA CADUCITÉ ET DE LA RÉVOCATION DE LA SUBSTITUTION

**1284.** La caducité d'une substitution testamentaire à l'égard d'un grevé se produit sans qu'il y ait lieu à représentation; elle profite à ses cogrevés ou, à défaut, à l'appelé.

La caducité à l'égard d'un appelé profite à ses coappelés, s'il en est; sinon, elle profite au grevé.

**1285.** Le donateur peut révoquer la substitution quant à l'appelé, jusqu'à l'ouverture, tant qu'il n'y a pas eu acceptation par l'appelé ou pour lui. Cependant, à l'égard du donateur, l'appelé est réputé avoir accepté lorsque le grevé est le père ou la mère ou lorsque l'un des coappelés a accepté la substitution.

**1286.** La révocation de la substitution quant au grevé profite au cogrevé, s'il en est, sinon à l'appelé; la révocation quant à l'appelé profite au coappelé, s'il en est, sinon, au grevé.

**1287.** Le disposant peut se réserver la faculté de déterminer la part des appelés ou conférer cette faculté au grevé.

L'exercice de cette faculté par le donateur ne constitue pas une révocation de la substitution, même si cela a pour effet d'exclure complètement un appelé du bénéfice de la substitution.

## TITRE SIXIÈME

### DE CERTAINS PATRIMOINES D'AFFECTION

#### CHAPITRE PREMIER

##### DE LA FONDATION

**1288.** La fondation est l'acte par lequel une personne affecte, d'une façon irrévocable et permanente, tout ou partie de ses biens à la réalisation durable d'une fin d'utilité sociale.

La fondation ne peut avoir pour objet principal la réalisation d'un bénéfice ni l'exploitation d'une entreprise.

**1289.** L'affectation des biens s'établit par donation ou par testament suivant les règles propres à ces actes.

**1290.** Les biens de la fondation constituent soit un patrimoine autonome et distinct de celui du disposant et de toute autre personne, soit le patrimoine d'une personne morale.

Dans le premier cas, la fondation est régie par les dispositions du présent titre relatives à la fiducie d'utilité sociale, sous réserve des dispositions de la loi; dans le second cas, elle est régie par les lois applicables aux personnes morales de son espèce.

**1291.** À moins que l'acte constitutif de la fondation ne le prévoit autrement, les biens qui forment le patrimoine initial de la fondation fiduciaire ou les biens qui leur sont subrogés ou adjoints doivent être conservés et permettre l'accomplissement de la fin, soit par la distribution des seuls revenus qui en proviennent, soit par l'usage qui ne modifie pas sensiblement la consistance du patrimoine.

## CHAPITRE DEUXIÈME

## DE LA FIDUCIE

## SECTION I

## DE LA NATURE DE LA FIDUCIE

**1292.** La fiducie est l'acte par lequel une personne appelée le constituant affecte des biens à la réalisation d'une fin et les transfère de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue et qu'un fiduciaire s'oblige, par le fait de son acceptation, à détenir et à administrer.

**1293.** Le patrimoine fiduciaire, formé des biens transférés en fiducie, constitue un patrimoine d'affectation, autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire ou du bénéficiaire et sur lequel aucun d'entre eux n'a de droit réel.

**1294.** La fiducie est établie par contrat, à titre onéreux ou à titre gratuit, par testament ou, dans certains cas, par la loi.

**1295.** La fiducie est constituée dès l'acceptation du fiduciaire ou de l'un d'eux, s'ils sont plusieurs.

Lorsque la fiducie est établie par testament, les effets de l'acceptation rétroagissent au jour du décès.

**1296.** L'acceptation de la fiducie dessaisit le constituant des biens, charge le fiduciaire de veiller à leur affectation et à l'administration du patrimoine de la fiducie et suffit pour rendre certain le droit du bénéficiaire.

## SECTION II

DES DIVERSES ESPÈCES DE FIDUCIE  
ET DE LEUR DURÉE

**1297.** Les fiducies sont constituées pour des fins personnelles, d'utilité privée ou sociale.

**1298.** La fiducie personnelle est constituée à titre gratuit dans le but de procurer à une personne un avantage autre que celui qui résulte de l'utilisation d'un bien affecté à un usage déterminé.

Le bénéficiaire de la fiducie doit être une personne déterminée ou déterminable en raison de son appartenance à un groupe de personnes liées entre elles par la parenté ou l'alliance.

**1299.** La fiducie d'utilité privée est celle qui a pour objet l'érection, l'entretien ou la conservation d'une chose corporelle ou l'utilisation d'un bien affecté à un usage déterminé, soit pour l'avantage indirect d'une personne ou pour sa mémoire, soit pour l'accomplissement d'un autre but de nature privée.

**1300.** Est aussi d'utilité privée, la fiducie constituée à titre onéreux dans le but de permettre la réalisation d'un profit au moyen de placements ou d'investissements, de pourvoir à une retraite ou de procurer un autre avantage au constituant ou aux personnes qu'il désigne, aux membres d'une société ou d'une association, à des employés ou à des porteurs de titre.

**1301.** La fiducie d'utilité sociale est celle qui est constituée pour l'accomplissement d'une fin d'intérêt public ou général, comme celle à caractère philanthropique, éducatif, scientifique ou culturel.

Elle n'a pas pour objet principal de réaliser un bénéfice ni d'exploiter une entreprise.

**1302.** La fiducie personnelle constituée pour le bénéfice de plusieurs personnes successivement ne peut comprendre plus de deux ordres de bénéficiaires des fruits et revenus, outre celui du bénéficiaire du capital; autrement elle est sans effet pour les ordres subséquents.

Les transmissions entre les cobénéficiaires des fruits et revenus d'un même ordre ont lieu comme celles entre cogrevés du même ordre en matière de substitution.

**1303.** Le droit du bénéficiaire du premier ordre s'ouvre au plus tard à l'expiration des cent ans qui suivent la constitution de la fiducie, même si un terme plus long a été stipulé.

Celui des bénéficiaires des ordres subséquents peut s'ouvrir postérieurement, mais au profit des seuls bénéficiaires qui ont la qualité requise pour recevoir à l'expiration des cent ans qui suivent la constitution de la fiducie.

Une personne morale ne peut jamais être bénéficiaire pour une période excédant cent ans.

**1304.** La fiducie d'utilité privée ou sociale peut être perpétuelle.

## SECTION III

## DE L'ADMINISTRATION DE LA FIDUCIE

§ 1.—*De la désignation et de la charge du fiduciaire*

**1305.** Le majeur capable de l'exercice des droits civils, à l'exception d'un failli, peut être fiduciaire, de même que la personne morale autorisée par la loi.

**1306.** Le constituant ou le bénéficiaire peut être fiduciaire, mais il doit agir conjointement avec un fiduciaire qui n'est ni constituant, ni bénéficiaire.

**1307.** Le constituant peut désigner un ou plusieurs fiduciaires ou pourvoir au mode de leur désignation ou de leur remplacement.

**1308.** Le tribunal peut, à la demande d'un intéressé et après avis donné aux personnes que lui-même indique, désigner un fiduciaire lorsque le constituant, ayant manifesté son intention de le faire, a cependant omis de le désigner ou qu'il est impossible de pourvoir à la désignation ou au remplacement d'un fiduciaire.

Il peut, de même, désigner un fiduciaire additionnel lorsque les conditions de l'administration l'exigent.

**1309.** Le fiduciaire a la maîtrise et l'administration exclusive du patrimoine fiduciaire et il peut prendre toute mesure propre à en assurer l'affectation.

Il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration.

§ 2.—*Du bénéficiaire et de ses droits*

**1310.** Le bénéficiaire d'une fiducie constituée à titre gratuit doit avoir les qualités requises pour recevoir par donation ou par testament à l'ouverture de son droit.

S'il y a plusieurs bénéficiaires du même ordre, il suffit que l'un d'eux ait les qualités requises pour recevoir à l'ouverture du droit pour préserver le droit des autres bénéficiaires, s'ils s'en prévalent.

**1311.** Le bénéficiaire d'une fiducie doit, pour recevoir, remplir les conditions requises par l'acte constitutif.

**1312.** Le constituant peut se réserver le droit de recevoir les fruits et revenus ou éventuellement le capital d'une fiducie même constituée à titre gratuit ou de participer aux avantages qu'elle procure.

**1313.** Le constituant peut se réserver ou conférer au fiduciaire ou à un tiers la faculté d'élire les bénéficiaires ou de déterminer leur part.

En cas de fiducie d'utilité sociale, la faculté du fiduciaire d'élire les bénéficiaires et de déterminer leur part se présume. En cas de fiducie personnelle ou d'utilité privée, la faculté d'élire ne peut être exercée par le fiduciaire ou le tiers que si la catégorie de personnes parmi lesquelles ils doivent choisir le bénéficiaire est suffisamment déterminée à l'acte constitutif.

**1314.** La faculté d'élire les bénéficiaires ou de déterminer leur part relève de la discrétion de celui qui l'exerce; ce dernier peut modifier ou révoquer sa décision si l'accomplissement de la fiducie le requiert.

Celui qui exerce la faculté ne peut le faire à son propre avantage.

**1315.** Pendant la durée de la fiducie, le bénéficiaire n'a, outre les droits que lui confère son pouvoir de surveiller l'administration du fiduciaire, que le droit d'exiger, suivant l'acte constitutif, soit la prestation d'un avantage qui lui est accordé, soit le paiement des fruits et revenus et du capital ou de l'un d'eux seulement.

**1316.** Le bénéficiaire d'une fiducie constituée à titre gratuit est présumé avoir accepté le droit qui lui est accordé et il peut en disposer.

Il peut aussi y renoncer, à tout moment; il doit alors le faire par écrit s'il est bénéficiaire d'une fiducie personnelle ou d'utilité privée.

**1317.** Si le bénéficiaire renonce à son droit ou si ce dernier devient sans effet, son droit passe, en proportion des parts de chacun, à ses cobénéficiaires des fruits et revenus ou du capital selon que lui-même est bénéficiaire de fruits et revenus ou du capital.

S'il est seul bénéficiaire des fruits et revenus dans son ordre, son droit passe, en proportion des parts de chacun, aux bénéficiaires des fruits et revenus du second ordre, ou à défaut, aux bénéficiaires du capital.

### *§ 3.—Des mesures de surveillance et de contrôle*

**1318.** L'administration de la fiducie est soumise à la surveillance du constituant ou de ses héritiers, s'il est décédé, et du bénéficiaire, même éventuel.

En outre, dans les cas prévus par la loi, l'administration des fiducies d'utilité privée ou sociale est soumise, suivant leurs objet et fin, à la surveillance des personnes et organismes désignés à la loi. Ces personnes et organismes sont réputés intéressés pour exercer les recours prévus au présent paragraphe.

**1319.** Dès la constitution de la fiducie d'utilité privée ou sociale soumise à la surveillance d'une personne ou d'un organisme désigné à la loi, le fiduciaire doit déposer auprès de la personne ou de l'organisme une déclaration de fiducie accompagnée d'une copie de l'acte constitutif, d'un inventaire des meubles et d'un état des immeubles formant le patrimoine fiduciaire.

Il doit aussi, à chaque année, rendre compte de son administration et indiquer à son rapport toute modification du patrimoine fiduciaire ou de la fiducie. Il doit, en outre, à la demande de la personne ou de l'organisme permettre l'inspection des dossiers de la fiducie et fournir tout compte ou rapport qui lui est demandé.

**1320.** Les droits du bénéficiaire d'une fiducie personnelle sont exercés, s'il n'est pas encore conçu, par la personne désignée par le constituant pour agir comme curateur et qui accepte cette charge ou, à défaut, par celle que nomme le tribunal à la demande du fiduciaire ou de tout intéressé. Le curateur public peut être désigné pour agir.

En cas de fiducie d'utilité privée dont aucune personne, même déterminable ou éventuelle, ne peut être bénéficiaire, les droits que le présent paragraphe accorde au bénéficiaire peuvent être exercés par le curateur public.

**1321.** Le constituant, le bénéficiaire ou, le cas échéant, un autre intéressé peut, malgré toute stipulation contraire, agir contre le fiduciaire pour le contraindre à exécuter ses obligations ou à faire un acte nécessaire à la fiducie, pour lui enjoindre de s'abstenir de tout acte dommageable pour la fiducie ou pour l'un des bénéficiaires ou pour obtenir sa destitution.

Il peut aussi attaquer les actes faits par le fiduciaire en fraude du patrimoine fiduciaire ou des droits du bénéficiaire.

**1322.** Le constituant, le bénéficiaire ou, le cas échéant, un autre intéressé peut, malgré toute stipulation contraire, agir en justice à la place du fiduciaire, lorsque celui-ci refuse d'agir sans motif suffisant, néglige de le faire ou en est empêché.

**1323.** Le fiduciaire qui participe avec le constituant ou le bénéficiaire à des actes qui ont pour effet de frauder les créanciers du constituant ou du patrimoine fiduciaire en est solidairement responsable avec eux.

## SECTION IV

DES MODIFICATIONS À LA FIDUCIE  
ET AU PATRIMOINE

**1324.** Toute personne peut augmenter le patrimoine fiduciaire en lui transférant des biens par contrat ou par testament et en suivant, pour ces augmentations, les règles propres à la constitution d'une fiducie. Elle n'acquiert pas, de ce fait, les droits d'un constituant.

Les biens transférés se confondent dans le patrimoine fiduciaire et sont administrés conformément aux dispositions de l'acte constitutif.

**1325.** Lorsqu'une fiducie a cessé de répondre à la volonté première du constituant, notamment par suite de circonstances inconnues de lui ou imprévisibles qui rendent impossible l'accomplissement de la fiducie, le tribunal peut, à la demande d'un intéressé, mettre fin à la fiducie; il peut aussi, dans le cas d'une fiducie d'utilité sociale, lui substituer une fin qui se rapproche le plus possible de la fin originale.

Si la fiducie répond toujours à la volonté du constituant, mais que de nouvelles mesures permettraient de mieux respecter sa volonté ou favoriseraient l'accomplissement de la fiducie, le tribunal peut modifier les dispositions de l'acte constitutif et notamment prolonger la durée de la fiducie.

**1326.** Il doit être donné avis de la demande au constituant et au fiduciaire ainsi que, le cas échéant, au bénéficiaire, au liquidateur de la succession du constituant ou à ses héritiers et à tout autre personne ou organisme désigné à la loi, s'il s'agit d'une fiducie soumise à leur surveillance.

## SECTION V

## DE LA FIN DE LA FIDUCIE

**1327.** La fiducie prend fin par la renonciation ou la caducité du droit de l'unique bénéficiaire du capital ou par la renonciation du bénéficiaire des fruits et revenus ou la caducité de son droit, en l'absence de désignation d'un bénéficiaire du capital.

Elle prend fin aussi par l'arrivée du terme ou l'avènement de la condition, par l'accomplissement de la fin de la fiducie ou par l'impossibilité constatée par le tribunal de l'accomplir.

**1328.** Le fiduciaire doit, à la fin de la fiducie, remettre les biens à ceux qui y ont droit.

À défaut d'un bénéficiaire, les biens qui restent à la fin de la fiducie sont dévolus au constituant ou à ses héritiers.

**1329.** Les biens de la fiducie d'utilité sociale qui prend fin par suite de l'impossibilité de l'accomplir sont dévolus à une fiducie, à une personne morale ou à tout autre groupement de personnes ou de biens ayant une vocation se rapprochant le plus possible de celle de la fiducie. La désignation en est faite par le fiduciaire ou, à défaut, par le tribunal.

## TITRE SEPTIÈME

### DE L'ADMINISTRATION DU BIEN D'AUTRUI

#### CHAPITRE PREMIER

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**1330.** Toute personne qui, en vertu de la loi ou d'un acte juridique ou par suite de circonstances, accomplit un acte de garde, de simple administration ou de pleine administration à l'égard d'un bien ou d'un patrimoine qui n'est pas le sien, assume la charge d'administrateur du bien d'autrui.

**1331.** À moins qu'il ne résulte de la loi, de l'acte ou des circonstances que l'administration est gratuite, l'administrateur a droit à une rémunération fixée à l'acte ou par la loi ou, à défaut, selon la valeur des services rendus ou l'usage.

Celui qui agit sans droit ou sans y être autorisé n'a droit à aucune rémunération.

#### CHAPITRE DEUXIÈME

##### DES FORMES DE L'ADMINISTRATION

###### SECTION I

###### DE LA GARDE DU BIEN D'AUTRUI

**1332.** La garde du bien d'autrui oblige celui qui en est chargé à faire tous les actes nécessaires à la conservation du bien et à remettre au bénéficiaire le bien même dont il a la garde.

**1333.** L'administrateur chargé de la garde n'est pas tenu de percevoir les fruits et revenus du bien, ni les créances à leur échéance, sauf si cela est nécessaire pour en empêcher la prescription.

S'il les perçoit, il doit veiller à leur conservation et les remettre au bénéficiaire.

**1334.** L'administrateur chargé de la garde ne répond pas de la perte ou de la détérioration du bien survenue par suite d'un cas fortuit ou résultant de sa vétusté, de sa nature périssable ou de l'usage normal et autorisé du bien.

## SECTION II

### DE LA SIMPLE ADMINISTRATION DU BIEN D'AUTRUI

**1335.** La simple administration oblige celui qui en est chargé à faire, outre les actes nécessaires à la conservation du bien, tous les actes utiles pour maintenir l'usage auquel le bien est normalement destiné.

**1336.** L'administrateur chargé de la simple administration est tenu de percevoir les fruits et revenus du bien qu'il administre et d'exercer les droits qui lui sont attachés.

Ainsi, il perçoit les créances qui sont soumises à son administration et en donne valablement quittance et il exerce les droits attachés aux valeurs mobilières qu'il administre, tels les droits de vote, de conversion ou de rachat.

**1337.** L'administrateur doit continuer l'utilisation du bien qui produit des fruits et revenus, sans en changer la destination, sauf autorisation du bénéficiaire ou, en cas d'empêchement, du tribunal.

**1338.** L'administrateur est tenu de placer les sommes d'argent qui ne sont pas requises pour son administration, conformément aux règles du présent titre relatives aux placements présumés sûrs.

Il peut, de même, modifier les placements qu'il fait ou ceux qui ont été faits avant son entrée en fonctions.

**1339.** L'administrateur peut, avec l'autorisation du bénéficiaire ou, en cas d'empêchement, du tribunal, aliéner le bien à titre onéreux ou le grever d'une sûreté, lorsque cela est nécessaire pour payer les dettes ou pour maintenir le bien en état de fonctionnement ou pour en conserver la valeur.

Il peut, toutefois, aliéner seul un bien de nature périssable.

## SECTION III

### DE LA PLEINE ADMINISTRATION DU BIEN D'AUTRUI

**1340.** La pleine administration oblige l'administrateur à conserver et à faire fructifier le bien, à accroître le patrimoine ou à en réaliser l'affectation, lorsque l'intérêt du bénéficiaire ou l'accomplissement de la fin l'exigent.

**1341.** L'administrateur peut notamment, pour exécuter ses obligations, aliéner le bien à titre onéreux, le grever de charges ou d'un droit réel ou en changer la destination et faire tout autre acte nécessaire ou utile, y compris toutes espèces de placements.

## CHAPITRE TROISIÈME

### DES RÈGLES DE L'ADMINISTRATION

#### SECTION I

##### DES OBLIGATIONS DE L'ADMINISTRATEUR ENVERS LE BÉNÉFICIAIRE

**1342.** L'administrateur du bien d'autrui doit, dans l'exercice de ses fonctions, respecter les obligations que la loi et l'acte constitutif lui imposent et agir dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés et suivant leur finalité.

**1343.** L'administrateur doit agir avec soin, diligence et compétence comme le ferait en pareilles circonstances une personne prudente et raisonnable.

**1344.** L'administrateur doit agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt du bénéficiaire ou de la fin recherchée.

**1345.** L'administrateur ne peut exercer ses pouvoirs dans son propre intérêt ou dans celui d'un tiers; il ne peut non plus se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur.

Cependant, l'administrateur qui est lui-même bénéficiaire de l'administration n'est pas tenu de subordonner son intérêt à celui des autres bénéficiaires.

**1346.** L'administrateur doit, dès son entrée en fonctions, notifier par écrit au bénéficiaire l'intérêt qu'il a dans une entreprise susceptible de le placer en situation de conflit d'intérêt ainsi que les droits qu'il a contre lui ou dans les biens administrés et il indique, le cas échéant, la valeur de ces droits. Il n'est pas tenu de notifier si son intérêt ou ses droits résultent de l'acte ayant donné lieu à l'administration.

Il doit, lorsque le bénéficiaire est une personne morale, demander que cette notification soit consignée au procès-verbal des délibérations du conseil d'administration ou à ce qui en tient lieu.

La notification est faite aussi à la personne ou à l'organisme désigné par la loi lorsque les droits portent sur les biens d'une fiducie soumise à leur surveillance.

**1347.** L'administrateur ne peut, en cours d'administration, se porter partie à un contrat affectant les biens administrés ni acquérir autrement que par succession des droits sur ces biens ou contre le bénéficiaire, à moins d'y être expressément autorisé par le bénéficiaire ou par le tribunal en cas d'empêchement ou à défaut d'un bénéficiaire déterminé.

**1348.** L'administrateur ne peut confondre les biens administrés avec ses propres biens.

**1349.** L'administrateur ne peut utiliser à son profit le bien qu'il administre ou l'information qu'il obtient en raison même de son administration, à moins que le bénéficiaire n'ait consenti à un tel usage ou qu'il ne résulte de la loi ou de l'acte constitutif de l'administration.

**1350.** Sauf s'il est de la nature de son administration de pouvoir le faire, l'administrateur ne peut disposer à titre gratuit des biens qui lui sont confiés, si ce n'est de biens modiques dans l'intérêt du bénéficiaire ou de la fin recherchée.

Il ne peut sans considération valable renoncer à un droit qui appartient au bénéficiaire ou qui fait partie du patrimoine administré.

**1351.** S'il y a plusieurs bénéficiaires de l'administration, simultanément ou successivement, l'administrateur est tenu d'agir avec impartialité à leur égard, compte tenu de leurs droits respectifs.

**1352.** Le tribunal peut, lorsqu'il apprécie la responsabilité d'un administrateur, tenir compte du fait que la personne agit gratuitement, qu'elle est mineure ou majeure sous un régime de protection ou qu'elle a été désignée en raison de sa compétence professionnelle.

## SECTION II

### DES OBLIGATIONS DE L'ADMINISTRATEUR ET DU BÉNÉFICIAIRE ENVERS LES TIERS

**1353.** Le bénéficiaire ou le patrimoine fiduciaire répond envers les tiers du préjudice causé par la faute de l'administrateur dans l'exercice de ses fonctions.

**1354.** L'administrateur n'est pas personnellement responsable envers les tiers avec qui il contracte lorsqu'il s'oblige, dans les limites de ses pouvoirs, au nom du bénéficiaire ou pour le patrimoine fiduciaire.

Il est responsable envers eux s'il s'oblige en son propre nom, sauf leurs droits contre le bénéficiaire ou le patrimoine fiduciaire, le cas échéant.

**1355.** L'administrateur est responsable envers les tiers avec qui il contracte lorsqu'il excède ses pouvoirs, à moins qu'il ne leur en ait donné une connaissance suffisante ou que les obligations contractées n'aient été ratifiées par le bénéficiaire, expressément ou tacitement.

Les obligations contractées par l'administrateur en excès des pouvoirs de la personne morale bénéficiaire ne sont pas ratifiables.

**1356.** L'administrateur est réputé avoir excédé ses pouvoirs lorsqu'il exerce seul des pouvoirs qu'il est chargé d'exercer avec un autre.

Il est réputé ne pas avoir excédé ses pouvoirs lorsqu'il les exerce d'une manière plus avantageuse que celle qui lui était imposée.

**1357.** Celui qui a donné des motifs raisonnables de croire qu'une personne était administrateur de ses biens est responsable, comme s'il y avait eu administration, envers les tiers qui ont contracté de bonne foi avec cette personne.

### SECTION III

#### DE L'INVENTAIRE, DES SÛRETÉS ET DES ASSURANCES

**1358.** L'administrateur doit dresser l'inventaire des meubles et l'état des immeubles, souscrire une assurance couvrant sa responsabilité ou fournir une autre sûreté, si le tribunal l'ordonne à la demande du bénéficiaire ou d'un intéressé.

L'administrateur qui est tenu de ces obligations en vertu de l'acte qui le nomme peut en être dispensé par le tribunal.

**1359.** Le tribunal saisi de la demande tient compte dans sa décision de la valeur des biens administrés, de la situation des parties et des autres circonstances.

Il ne peut faire droit à la demande si cela a pour effet de réviser les termes d'une convention à laquelle l'administrateur et le bénéficiaire étaient initialement parties.

**1360.** L'administrateur peut, aux frais de bénéficiaire ou de la fiducie, assurer les biens qui lui sont confiés contre les risques ordinaires, tels l'incendie et le vol.

Il peut aussi, à leurs frais, souscrire une assurance couvrant sa responsabilité.

## SECTION IV

DE L'ADMINISTRATION COLLECTIVE  
ET DE LA DÉLÉGATION

**1361.** Lorsque plusieurs administrateurs sont chargés de l'administration, ils peuvent agir à la majorité d'entre eux, à moins que l'acte ou la loi n'exige qu'ils agissent de concert ou suivant une majorité spéciale.

**1362.** Si, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, les administrateurs ne peuvent agir à la majorité ou selon la proportion prévue, les autres peuvent agir seuls pour les actes conservatoires; ils peuvent aussi agir seuls pour des actes qui demandent célérité, s'ils y sont autorisés par le tribunal.

Lorsque la situation perdure et que l'administration s'en trouve sérieusement entravée, le tribunal peut, à la demande d'un intéressé, dispenser les administrateurs d'agir suivant la proportion prévue, diviser leurs fonctions, accorder une voix prépondérante à l'un d'eux ou rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée suivant les circonstances.

**1363.** Les administrateurs sont solidairement responsables de leur administration.

Toutefois, lorsque leurs fonctions ont été divisées par la loi, par l'acte ou par le tribunal et que cette division a été respectée, chacun n'est responsable que de sa propre administration.

**1364.** L'administrateur est réputé avoir approuvé toute décision prise par ses coadministrateurs en sa présence. Il en est responsable avec eux, à moins qu'il ne manifeste immédiatement sa dissidence à ses coadministrateurs et en avise le bénéficiaire, s'il en est, dans un délai raisonnable.

L'administrateur d'une personne morale doit, pour être ainsi exonéré, demander que sa dissidence soit consignée au procès-verbal des délibérations ou à ce qui en tient lieu.

L'administrateur qui justifie de motifs sérieux pour n'avoir pu faire connaître sa dissidence en temps utile peut toujours s'exonérer de sa responsabilité.

**1365.** L'administrateur est présumé ne pas avoir approuvé une décision prise en son absence.

**1366.** L'administrateur peut déléguer ses fonctions ou se faire représenter par un tiers pour un acte déterminé; toutefois il ne peut déléguer généralement la conduite de l'administration ou l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire, sauf à ses coadministrateurs.

Il répond de la personne qu'il mandate s'il connaissait ou devait connaître son incompetence ou s'il n'était pas autorisé à confier un mandat.

**1367.** Le bénéficiaire peut, s'il subit un préjudice, répudier l'administration de la personne mandatée par l'administrateur lorsque celui-ci a confié le mandat contrairement à l'acte ou aux usages.

Il peut aussi exercer ses recours contre la personne mandatée même si l'administrateur pouvait valablement confier le mandat.

## SECTION V

### DES PLACEMENTS PRÉSUMÉS SÛRS

**1368.** Sont présumés sûrs les placements faits dans les biens suivants:

1° Les immeubles corporels situés au Québec;

2° Les obligations ou autres titres d'emprunt émis ou garantis par le gouvernement du Québec, du Canada ou d'une province canadienne, des États-Unis d'Amérique ou d'un état de ce pays, par la Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement, par une municipalité ou une commission scolaire au Canada ou par une fabrique au Québec;

3° Les obligations ou autres titres d'emprunt émis par une personne morale ayant pour objet d'exploiter un service public au Canada et investie du droit de fixer un tarif pour ce service;

4° Les obligations ou autres titres d'emprunt garantis par l'engagement, pris envers un fiduciaire, du gouvernement du Québec, du Canada ou d'une province canadienne, de verser des subventions suffisantes pour acquitter les intérêts et le capital à leurs échéances respectives;

5° Les obligations ou autres titres d'emprunt émis par une personne morale constituée au Canada:

*a)* s'ils sont garantis par un privilège ou une hypothèque de premier rang sur un immeuble corporel ou par un nantissement de titres d'emprunt qui sont présumés être des placements sûrs;

*b)* s'ils sont garantis par un privilège de premier rang sur l'équipement et si la personne morale a intégralement acquitté les intérêts sur ses autres emprunts au cours des dix années précédant l'acquisition;

c) si les actions ordinaires de la personne morale sont inscrites à une bourse canadienne et si la personne morale a, pendant chacune des cinq années précédant l'acquisition, gagné et versé sur ces actions un dividende d'au moins quatre pour cent de leur valeur comptable;

6° Les obligations ou autres titres d'emprunt émis par une société de prêts constituée par une loi du Québec ou autorisée à exercer son activité au Québec en vertu de la Loi sur les sociétés de prêts et de placements, si cette société a été spécialement agréée par le gouvernement et si son activité habituelle au Québec consiste à faire des prêts aux municipalités ou aux commissions scolaires et aux fabriques ou des prêts garantis par un privilège ou une hypothèque de premier rang sur des immeubles corporels situés au Québec;

7° Les créances garanties par des immeubles corporels situés au Canada:

a) si le paiement du capital et des intérêts est garanti ou assuré par le gouvernement du Québec, du Canada ou d'une province canadienne;

b) si le montant de la créance n'est pas supérieur à soixante-quinze pour cent de la valeur de l'immeuble qui en garantit le paiement déduction faite des autres créances garanties par le même immeuble et ayant le même rang que la créance ou un rang antérieur;

c) si la partie de l'emprunt qui excède soixante-quinze pour cent de la valeur de l'immeuble qui en garantit le paiement est garantie ou assurée par le gouvernement du Québec, du Canada, d'une province canadienne, par la Société canadienne d'hypothèques et de logements, la Société d'habitation du Québec ou par une police d'assurance hypothécaire émise par une société titulaire d'un permis en vertu de la Loi sur les assurances déduction faite des autres créances garanties par le même immeuble et ayant le même rang que la créance ou un rang antérieur;

8° Les actions privilégiées libérées, émises par une société constituée au Canada si elle a, pendant chacune des cinq années précédant l'acquisition, gagné et versé sur ses actions privilégiées en circulation un dividende au moins égal au taux spécifié et sur ses actions ordinaires un dividende d'au moins quatre pour cent de leur valeur comptable et si les actions privilégiées ou ordinaires de la société sont inscrites à une bourse canadienne;

9° Les actions ordinaires libérées émises par une société constituée au Canada et inscrites à une bourse canadienne, si la société a, pendant chacune des cinq années précédant l'acquisition, gagné et versé sur ses actions ordinaires un dividende d'au moins quatre pour cent de leur valeur comptable;

10° Les parts d'une fiducie d'utilité privée dont les biens disponibles pour fins de placement sont exclusivement l'objet de placements présumés sûrs.

**1369.** L'administrateur ne peut investir en actions de sociétés plus de trente pour cent de la valeur globale des biens dont il a l'administration.

Il ne peut non plus acquérir plus de cinq pour cent des actions d'une même société, ni acquérir des actions, obligations ou autres titres d'emprunt d'une personne morale qui est en défaut de payer les dividendes prescrits sur ses actions ou les intérêts sur ses obligations ou autres titres, ni consentir un prêt à une telle personne morale.

**1370.** L'administrateur peut déposer les sommes d'argent dont il est saisi dans une banque, une banque d'épargne, une société de fiducie ou une société d'entraide économique ou une caisse d'épargne et de crédit, si le dépôt est remboursable à vue ou sur un avis d'au plus trente jours.

**1371.** L'administrateur peut maintenir les placements existants lors de son entrée en fonctions, même s'ils ne sont pas présumés sûrs.

Si, par suite de la réorganisation ou de la liquidation d'une personne morale ou de la fusion de personnes morales, les titres que l'administrateur détient sont remplacés par d'autres titres, il peut aussi continuer à les détenir.

**1372.** L'administrateur qui effectue un placement ou agit conformément à la présente section est présumé agir prudemment.

L'administrateur qui effectue un placement qu'il n'est pas autorisé à faire est, par ce seul fait et sans autre preuve de faute, responsable des pertes qui en résultent.

**1373.** Les placements effectués au cours de l'administration doivent l'être au nom de l'administrateur agissant en sa qualité.

## SECTION VI

### DE LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET DES DÉPENSES

**1374.** La répartition des bénéfices et des dépenses entre le bénéficiaire des fruits et revenus et celui du capital se fait conformément aux dispositions de l'acte constitutif et suivant l'intention qui s'y trouve manifestée.

À défaut d'indication suffisante dans l'acte, cette répartition se fait le plus équitablement possible en tenant compte de l'objet et de la finalité

de l'administration, des circonstances qui y ont donné lieu ainsi que des usages comptables généralement reconnus.

**1375.** Sont débités aux revenus les primes d'assurance, le coût des réparations mineures et les autres dépenses ordinaires de l'administration et notamment:

1° la moitié de la rémunération de l'administrateur et des dépenses raisonnables qu'il a faites dans l'administration conjointe du capital et des fruits et revenus;

2° les impôts payables sur les biens administrés;

3° les frais acquittés pour protéger les droits du bénéficiaire des fruits et revenus et la moitié des frais de la reddition de compte en justice, sauf si le tribunal en ordonne autrement;

4° l'amortissement des biens, sauf ceux utilisés à des fins personnelles pour le bénéficiaire.

L'administrateur peut, pour régulariser les revenus, répartir les dépenses considérables sur une période de temps raisonnable.

**1376.** Sont débitées au capital les dépenses qui ne sont pas débitées aux revenus, y compris celles qui sont afférentes au placement du capital, à l'aliénation des biens, à la protection des droits du bénéficiaire du capital ou du droit de propriété des biens administrés.

Sont aussi débités au capital les impôts sur les gains ou les autres montants attribuables au capital, même si la loi qui régit ces impôts les considère comme impôts sur le revenu, ainsi que les impôts sur les successions affectant les biens administrés, même si le bénéficiaire des fruits et revenus a aussi des droits dans le capital.

**1377.** Le bénéficiaire des fruits et revenus a droit au revenu net des biens administrés à compter de la date déterminée à l'acte donnant lieu à l'administration, ou, à défaut, de la date du début de l'administration ou de celle du décès.

**1378.** Les revenus payables périodiquement sont comptés par jour.

Les dividendes et distributions d'une personne morale sont dus depuis la date fixée par la personne morale comme date d'enregistrement au registre des membres ou, à défaut, depuis la date de la déclaration de distribution.

**1379.** Lorsque son droit prend fin, le bénéficiaire des fruits et revenus a droit aux fruits et revenus qui ne lui ont pas été versés et à la portion gagnée mais non encore perçue par l'administrateur.

Cependant, il n'a pas droit aux dividendes d'une personne morale qui n'ont pas été déclarés durant la période d'existence de son droit.

## SECTION VII

### DU COMPTE ANNUEL

**1380.** L'administrateur rend compte de sa gestion au bénéficiaire au moins une fois l'an.

**1381.** Le compte doit être suffisamment détaillé pour permettre d'en vérifier l'exactitude.

Sauf s'il s'agit du compte de l'administrateur d'une personne morale, tout intéressé peut, à l'occasion de la reddition du compte, demander au tribunal d'en ordonner la vérification par expert suivant les dispositions du Code de procédure civile.

**1382.** S'il y a plusieurs administrateurs, ils doivent rendre un seul et même compte, à moins que leurs fonctions n'aient été divisées par la loi, par l'acte ou par le tribunal et que cette division ait été respectée.

**1383.** L'administrateur doit, à tout moment, permettre au bénéficiaire ou, si le bénéficiaire est une personne morale, aux membres de celle-ci, d'examiner les livres et les pièces justificatives se rapportant à l'administration.

## CHAPITRE QUATRIÈME

### DE LA FIN DE L'ADMINISTRATION

#### SECTION I

##### DES CAUSES METTANT FIN À L'ADMINISTRATION

**1384.** Les fonctions de l'administrateur prennent fin par le décès, la démission ou le remplacement de l'administrateur, par sa faillite ou par l'ouverture à son égard d'un régime de protection.

Elles prennent fin aussi par la faillite du bénéficiaire ou l'ouverture à son égard d'un régime de protection, si cela affecte les biens administrés.

**1385.** L'administration prend fin:

- 1° Par la cessation du droit du bénéficiaire sur les biens administrés;
- 2° Par l'arrivée du terme ou l'avènement de la condition apposée à l'acte donnant lieu à l'administration;

3° Par l'accomplissement de l'objet de l'administration ou la disparition de la cause qui y a donné lieu;

4° Par la dissolution de la personne morale bénéficiaire.

**1386.** L'administrateur peut toujours renoncer à ses fonctions en avisant par écrit le bénéficiaire et, le cas échéant, ses coadministrateurs ou la personne qui peut lui nommer un remplaçant. S'il ne se trouve aucune de ces personnes ou s'il est impossible de leur donner l'avis, celui-ci est donné au curateur public qui, au besoin, assume provisoirement l'administration des biens et fait procéder au remplacement de l'administrateur.

L'administrateur d'une fiducie d'utilité privée ou sociale doit aussi aviser de sa démission la personne ou l'organisme désigné par la loi et qui est chargé de la surveillance de son administration.

**1387.** La démission de l'administrateur prend effet à la date de la réception de l'avis ou à une date postérieure qui y est indiquée.

**1388.** L'administrateur répond du préjudice causé par sa démission si elle est faite sans motif valable et à contretemps ou si elle équivaut à un manquement à ses devoirs.

**1389.** Le bénéficiaire qui a confié à autrui l'administration d'un bien peut remplacer l'administrateur ou mettre fin à l'administration, notamment en exerçant son droit d'exiger sur demande la remise du bien.

Toute personne intéressée peut demander le remplacement de l'administrateur qui ne peut exercer sa charge ou qui ne respecte pas ses obligations.

**1390.** Au décès de l'administrateur, le liquidateur de sa succession qui est au courant de l'administration est tenu d'aviser du décès le bénéficiaire et, le cas échéant, les coadministrateurs ou, s'il s'agit d'une fiducie d'utilité privée ou sociale, la personne ou l'organisme désigné à la loi qui est chargé de la surveillance de l'administration.

Le liquidateur est également tenu de faire, dans les affaires commencées, tout ce qui est immédiatement nécessaire pour prévenir une perte; il doit aussi rendre compte et remettre les biens à ceux qui y ont droit.

**1391.** Les obligations contractées envers les tiers de bonne foi par l'administrateur dans l'ignorance de la fin de son administration sont valides et obligent le bénéficiaire ou le patrimoine fiduciaire; il en est de même des obligations qu'il contracte après que son administration a cessé, si elles sont une suite nécessaire de l'administration ou sont requises pour prévenir une perte.

Le bénéficiaire ou le patrimoine est aussi tenu des obligations contractées envers les tiers qui ignoraient la fin de l'administration.

## SECTION II

### DE LA REDDITION DE COMPTE ET DE LA REMISE DU BIEN

**1392.** L'administrateur doit, à la fin de son administration, rendre un compte définitif au bénéficiaire et, le cas échéant, à l'administrateur qui le remplace ou à ses coadministrateurs. S'il y a plusieurs administrateurs et que leur charge prend fin simultanément, ils doivent rendre un seul et même compte, sauf division.

Le compte doit être suffisamment détaillé pour permettre d'en vérifier l'exactitude; les livres et les autres pièces justificatives se rapportant à l'administration peuvent être consultés par les intéressés.

**1393.** L'administrateur peut, à tout moment et avec l'agrément de tous les bénéficiaires, rendre compte à l'amiable.

Si le compte ne peut être rendu à l'amiable, la reddition de compte a lieu en justice.

**1394.** L'administrateur doit remettre le bien administré au lieu convenu ou, à défaut, au lieu où il se trouve.

**1395.** L'administrateur doit remettre tout ce qu'il a reçu dans l'exécution de ses fonctions, même si ce qu'il a reçu n'est pas dû au bénéficiaire ou au patrimoine fiduciaire; il est aussi comptable de tout profit ou avantage personnel qu'il a réalisé en utilisant sans y être autorisé l'information qu'il détenait en raison de son administration.

S'il a utilisé un bien sans y être autorisé, l'administrateur est tenu d'indemniser le bénéficiaire ou le patrimoine pour son usage en payant à compter de l'usage, soit un loyer approprié, soit l'intérêt de l'argent.

**1396.** Les dépenses de l'administration, y compris les frais de la reddition de compte et de la remise, sont à la charge du bénéficiaire ou du patrimoine.

La démission ou le remplacement de l'administrateur oblige le bénéficiaire ou le patrimoine fiduciaire à lui payer, outre les dépenses de l'administration, la part acquise de sa rémunération ainsi que les dommages-intérêts qui peuvent lui être dus, entre autres, pour un remplacement fait à contretemps.

**1397.** L'administrateur doit des intérêts sur le reliquat à compter de la clôture du compte définitif ou de la mise en demeure de le produire;

le bénéficiaire ou le patrimoine fiduciaire n'en doit qu'à compter de la mise en demeure.

**1398.** L'administrateur a droit de déduire des sommes qu'il doit remettre, ce que le bénéficiaire ou le patrimoine lui doit en raison de l'administration.

Il peut retenir le bien administré jusqu'au paiement de ce qui lui est dû.

**1399.** S'il y a plusieurs bénéficiaires, leur obligation envers l'administrateur est solidaire. ».

#### ARTICLE SECOND

La présente loi a effet indépendamment des dispositions des articles 2 et 7 à 15 de la Loi constitutionnelle de 1982 (annexe B de la Loi sur le Canada, chapitre 11 du recueil des lois du Parlement du Royaume-Uni pour l'année 1982).

#### ARTICLE TROISIÈME

La présente loi entrera en vigueur au temps et suivant les modalités qui seront fixés dans la Loi d'application de la réforme du droit des personnes, des successions et des biens.

## TABLE DES MATIÈRES

## LIVRE QUATRIÈME: DES BIENS

	<i>Articles</i>
TITRE PREMIER: DE LA DISTINCTION DES BIENS ET DE LEUR APPROPRIATION	945-987
CHAPITRE 1 DE LA DISTINCTION DES BIENS	945
CHAPITRE 2, DES RAPPORTS ENTRE LES BIENS	953
CHAPITRE 3 DES BIENS DANS LEURS RAPPORTS AVEC CEUX QUI Y ONT DES DROITS OU QUI LES POSSÈDENT	957
CHAPITRE 4 DE CERTAINS RAPPORTS DE FAIT CONCERNANT LES BIENS	965
Section I De la possession	
§ 1.— <i>De la nature de la possession</i>	
§ 2.— <i>Des effets de la possession</i>	
Section II De l'acquisition des biens vacants	
§ 1.— <i>Des biens sans maître</i>	
§ 2.— <i>Des biens meubles perdus ou délaissés</i>	
TITRE DEUXIÈME: DE LA PROPRIÉTÉ	988-1049
CHAPITRE 1 DE LA NATURE ET DE L'ÉTENDUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	988
CHAPITRE 2 DE L'ACCESSION	995
Section I De l'accession immobilière	
§ 1.— <i>De l'accession artificielle</i>	
§ 2.— <i>De l'accession naturelle</i>	
Section II De l'accession mobilière	
CHAPITRE 3 DES RÈGLES PARTICULIÈRES À LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE	1017
Section I Des limites du fonds et du bornage	
Section II Des eaux	
Section III Des arbres	
Section IV De l'accès au fonds d'autrui et de sa protection	
Section V Des vues	
Section VI Du droit de passage	
Section VII Des clôtures et ouvrages mitoyens	

TITRE TROISIÈME: DES MODALITÉS DE LA PROPRIÉTÉ		1050-1147
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1050
CHAPITRE 2	DE LA COPROPRIÉTÉ PAR INDIVISION	1052
Section I	De l'établissement de l'indivision	
Section II	Des droits et obligations des indivisaires	
Section III	De l'administration du bien indivis	
Section IV	De la fin de l'indivision et du partage	
CHAPITRE 3	DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE	1070
Section I	De l'établissement de la copropriété divise	
Section II	Des fractions de copropriété	
Section III	De la déclaration de copropriété § 1.— <i>Du contenu de la déclaration</i> § 2.— <i>De l'enregistrement de la déclaration</i>	
Section IV	Des droits et obligations des copropriétaires	
Section V	Des droits et obligations du syndicat	
Section VI	De l'administrateur du syndicat	
Section VII	De l'assemblée des copropriétaires	
Section VIII	Du transfert du contrôle du syndicat	
Section IX	De la perte de l'immeuble et de la fin de la copropriété	
CHAPITRE 4	DE LA PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE	1139
Section I	De la nature de la propriété superficiare	
Section II	Du bail à construction	
Section III	De la fin de la propriété superficiare	
TITRE QUATRIÈME: DES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ		1148-1237
	DISPOSITION GÉNÉRALE	1148
CHAPITRE 1	DE L'USUFRUIT	1149
Section I	De la nature de l'usufruit	

Section II	Des droits de l'usufruitier § 1.— <i>De l'étendue de son droit</i> § 2.— <i>Des impenses</i> § 3.— <i>Des arbres et des minéraux</i>	
Section III	Des obligations de l'usufruitier § 1.— <i>De l'inventaire et des sûretés</i> § 2.— <i>Des assurances et des réparations</i> § 3.— <i>Des autres charges</i>	
Section IV	De la fin de l'usufruit	
CHAPITRE 2	DE L'USAGE	1199
CHAPITRE 3	DE LA SERVITUDE	1205
Section I	De la nature de la servitude	
Section II	De l'exercice de la servitude	
Section III	De la fin de la servitude	
CHAPITRE 4	DE L'EMPHYTÉOSE	1222
Section I	De la nature de l'emphytéose	
Section II	Des droits et obligations de l'emphytéote et du propriétaire	
Section III	De la fin de l'emphytéose	
TITRE CINQUIÈME: DES RESTRICTIONS À LA LIBRE DISPOSITION DE CERTAINS BIENS		1238-1287
CHAPITRE 1	DU DROIT DE PRÉEMPTION	1238
CHAPITRE 2	DES STIPULATIONS D'INALIÉNABILITÉ	1245
CHAPITRE 3	DE LA SUBSTITUTION	1251
Section I	De la nature et de l'étendue de la substitution	
Section II	De la substitution avant l'ouverture § 1.— <i>Des droits et obligations du grevé</i> § 2.— <i>Des droits de l'appelé</i>	
Section III	De l'ouverture de la substitution	
Section IV	De la substitution après l'ouverture	
Section V	De la caducité et de la révocation de la substitution	
TITRE SIXIÈME: DE CERTAINS PATRIMOINES D'AFFECTATION		1288-1329
CHAPITRE 1	DE LA FONDATION	1288
CHAPITRE 2	DE LA FIDUCIE	1292
Section I	De la nature de la fiducie	
Section II	Des diverses espèces de fiducie et de leur durée	

Section III	De l'administration de la fiducie § 1.— <i>De la désignation et de la charge du fiduciaire</i> § 2.— <i>Du bénéficiaire et de ses droits</i> § 3.— <i>Des mesures de surveillance et de contrôle</i>	
Section IV	Des modifications à la fiducie et au patrimoine	
Section V	De la fin de la fiducie	
TITRE SEPTIÈME: DE L'ADMINISTRATION DU BIEN D'AUTRUI		1330-1399
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1330
CHAPITRE 2	DES FORMES DE L'ADMINISTRATION	1332
Section I	De la garde du bien d'autrui	
Section II	De la simple administration du bien d'autrui	
Section III	De la pleine administration du bien d'autrui	
CHAPITRE 3	DES RÈGLES DE L'ADMINISTRATION	1342
Section I	Des obligations de l'administrateur envers le bénéficiaire	
Section II	Des obligations de l'administrateur et du bénéficiaire envers les tiers	
Section III	De l'inventaire, des sûretés et des assurances	
Section IV	De l'administration collective et de la délégation	
Section V	Des placements présumés sûrs	
Section VI	De la répartition des bénéfices et des dépenses	
Section VII	Du compte annuel	
CHAPITRE 4	DE LA FIN DE L'ADMINISTRATION	1384
Section I	Des causes mettant fin à l'administration	
Section II	De la reddition de compte et de la remise du bien	